



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen

Brf Fäbodsvägen i Sälen



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
0 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
0 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
0%



ENERGIKOSTNAD
239 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
445 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen med säte i Dalarnas län, Malung-Sälen kommun org.nr. 769637-3468 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malung-Sälen kommun: Marken innehas med äganderätt.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västra Sälen 4:42	2019-03-21	2019
Västra Sälen 6:54	2019-03-21	2019
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 252
Totalt 16 objekt		1 252

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malung-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:40	G:A	717907-7883	420 / 476153	Lokalgator och parkeringsplatser för boende.
Malung-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:39	G:A	717907-7883	1500 / 5977667	Huvudvägar samt gång-och skidstråk
Malung-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:44	G:A	717907-7883	1 / 46	Grönområden i norra lindvallen.

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Per Gustav Bjurbom	Ordförande
Christer Steingruber	Ledamot
Gunnar Johannesson	Ledamot
Stefan Forsberg	Ledamot
Tobias Johansson	Ledamot
Ahmet Kirik	Suppleant

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Urban Johansson, auktoriserad revisor vald av föreningen.

Valberedning har varit: Tom Anders Eriksson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov upprättad 2022-08-01, vilken styrelsen vanser vara aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har haft sex stycken styrelsemöten under året. Arbetet i styrelsen fungerar väl och respektive medlems

kompetens bidrar till en professionell hantering av frågor samt att kostnaderna för föreningen kan minimeras. Verksamhetsåret har förflutit enligt plan förutom två händelser. Mindre läckage tak A hus vilket har åtgärdats samt stopp på värmepump Fäbodvägen 2 vilket medförde högre kostnader för energi under tiden reparationen på gick. Budgeten för året har innehållits förutom för kostnader relaterat till de två ovan nämnda händelserna.

Vid stämman 1 juni 2025 behandlades styrelsens förslag angående modifiering av föreningens stadgar. Syftet med förslaget är att förtydliga ansvarsförhållanden i föreningen och i möjligaste mån utforma dessa i linje med HSB:s standard modell. Stämman biföll förslaget förutom ordalydelser kring uthyrning. Styrelse fick i uppdrag att arbeta fram förslag där uthyrningsaspekten beskrivs så det motsvarar den lokala situation som råder för korttidsuthyrning i Sälen. På stämman avhandlades krav på tillägsförsäkring för de medlemmar som har avtal med uthyrare.

Under september gjordes en utvärdig besiktning av fastigheten utan några direkta synpunkter. Vidare genomfördes en städning av föreningens gemensamma ytor.

Problem med värmepump Fäbodvägen 2 uppstod under mars och april. Fjärrövervakningen medförde att felet identifierades tidigt. Däremot tog felsökning och utförandet av reparationen något längre tid än önskvärt. Föreningens försäkring utnyttjades men kostnad för självrisk och högre energikostnader har förening stått för. Under sommaren har föreningen tecknat försäkring med Atic där kostnader för självrisk till LF och ålders avdrag försäkras bort. Med denna lösning minimeras det ekonomiska risken vid ett haveri på värmepumparna. Inför vintern genomfördes besiktning av föreningens värmeanläggningar.

Elladdstolpar har varit i drift under hela året och genererat en mindre intäkt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022. Byte av värmepump Fäbodvägen 2. Garanti arbete från IVT.

2023. Installation för laddboxar elbilar

2024. Installation fjärrövervakning värmepumpar

2025. UH av tak

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Förening avser att installera fjärrövervakning på de två värmepumparna. Syftet är att ha bättre övervakning av värmeanläggningarna samt att minimera konsekvenser av eventuella driftstörningar.

Under 2026 kommer besiktning av brandskydd att göras till en uppskattad kostnad av 43 000 kr (lagstadgat inspektion)

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	0	42	24	22	-37
Energikostnad, kr/kvm	239	214	217	245	223
Årsavgifter, kr/kvm	445	420	381	346	340
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	98	90	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	473	428	425	438	342
Nettoomsättning, tkr	571	536	477	439	428
Resultat efter finansiella poster, tkr	-819	-720	-741	-732	-818
Soliditet, %	100	100	100	100	100

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga reovisningsmässiga underskott, vilket beror på relativt hög avskrivning i det redovisningsregelverk vi följer.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 47 445 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet är lågt.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 10% från 1 januari 2026.

Föreningens fastigheter är ej belånade vilket styrelsen ser som en styrka. Föreningen är relativt ny liksom föreningens byggnad och därav bedöms underhållsbehovet begränsat.

Framtida underhåll bedöms kunna finansieras både genom eget kassaflöde och eventuella lån. Det ska poängteras att föreningen är obelånad per balansdagen.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 772 000	0	0	62 772 000
Underhållsfond, kr	87 640	0	43 820	131 460
S:a bundet eget kapital, kr	62 859 640	0	43 820	62 903 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 109 329	-719 629	-43 820	-3 872 778
Årets resultat, kr	-719 629	719 629	-819 054	-819 054
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 828 958	0	-862 874	-4 691 832
S:a eget kapital, kr	59 030 682	0	-819 054	58 211 628

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 43 820 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 828 958
Årets resultat, kr	-819 054
Reservation till underhållsfond, kr	-43 820
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 691 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 691 832
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	570 796	536 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 499	0
Summa Rörelseintäkter		592 295	536 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-608 322	-466 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 418	-17 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-771 610	-771 610
Summa Rörelsekostnader		-1 411 349	-1 256 046
Rörelseresultat		-819 054	-719 629
Resultat efter finansiella poster		-819 054	-719 629
Resultat före skatt		-819 054	-719 629
Årets resultat		-819 054	-719 629



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	58 142 302	58 913 912
Summa Materiella anläggningstillgångar		58 142 302	58 913 912
Summa Anläggningstillgångar		58 142 302	58 913 912

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		20	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	3 744	0
Summa Kortfristiga fordringar		3 764	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	197 531	235 894
Summa Kassa och bank		197 531	235 894
Summa Omsättningstillgångar		201 295	235 894

Summa Tillgångar		58 343 597	59 149 805
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 772 000	62 772 000
Fond för yttre underhåll		131 460	87 640
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		62 903 460	62 859 640
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 872 778	-3 109 329
Årets resultat		-819 054	-719 629
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-4 691 832	-3 828 958
Summa Eget kapital		58 211 628	59 030 682

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		66 643	26 271
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	2 156	3 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	63 170	89 565
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		131 969	119 123
Summa Skulder		131 969	119 123
Summa Eget kapital och skulder		58 343 597	59 149 805

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-819 054	-719 629
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	771 610	771 610
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	771 610	771 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-47 445	51 981
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 764	122 858
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 846	-111 766
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	9 082	11 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 362	63 073
Årets kassaflöde	-38 362	63 073
Likvida medel vid årets början	235 894	172 821
Likvida medel vid årets slut	197 531	235 894



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren för bostadsdelen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	557 376	525 840
	Hyror förbrukningsbaserad	11 408	9 982
	Övriga primära intäkter	2 012	596
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	570 796	536 418
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	570 796	536 418

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	17 392	0
	Övriga sekundära intäkter	4 107	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 499	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-53 338	-44 971
	Snö och halk-bekämpning	-65 745	-66 732
	Reparationer	-96 830	-10 716
	Uppvärmning	-161 025	-145 147
	Vatten	-138 250	-122 346
	Sophämtning	-40 080	-35 280
	Fastighetsförsäkring	-52 469	-40 619
	Övriga driftkostnader	-584	-1 071
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-608 322	-466 882
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 500	-1 053
	Extern revision	-26 391	-13 949
	Övriga förvaltningskostnader	-2 527	-2 553
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-31 418	-17 554
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-771 610	-771 610
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-771 610	-771 610

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 053 148	45 053 148
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 718 852	17 718 852
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	62 772 000	62 772 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 858 088	-3 086 479
	Årets avskrivningar	-771 610	-771 610
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 629 698	-3 858 088
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 142 302	58 913 912
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	1 628 800	16 288 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 952 000	17 952 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	19 580 800	34 240 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 744	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	3 744	0
Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	197 531	235 894
	<i>Summa Kassa och bank</i>	197 531	235 894
Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 156	3 287
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 156	3 287

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	47 416	40 735
	Övriga upplupna kostnader	15 754	48 830
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	63 170	89 565

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad 2026-04-21





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen

Org.nr 769637-3468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Karlstad den som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Gustav Bjurbom

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 19:01:25



Stefan Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:52:30



Gunnar Johannesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:34:23



Tobias Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:05:54



Christer Steingruber

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 05:22:25



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:27:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:29:51

