



Org Nr:

# Styrelsen för Brf Fäbodvägen i Sälen

Org.nr: 769637-3468

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



# Brf Fäbodsvägen i Sälen



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**12 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**0 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**0%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**197 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**0,00**



**ÅRSAVGIFT**  
**333 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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**

## ÅRSREDOVISNING

### Bostadsrättsförening Fäbodvägen i Sälen

Org nr 769637-3468

2020-01-01 - 2020-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Malung-Sälen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fäbodvägen Fastighet AB 559105-4670 har genom nybyggnad uppfört tre fristående byggnader med sexton bostadsrättslägenheter på fastigheterna Västra Sälen 4:42 och Västra Sälen 6:54, Malung-Sälen kommun. Den totala boarean uppgår till 1 252 kvm fördelat på åtta lägenheter á 64 kvm samt fyra lägenheter á 69 kvm.

Fastigheterna förvärvades genom köp av aktierna i Fäbodvägen Fastighets AB i december 2019. Bolagets tillgångar var fastigheterna Västra Sälen 4:42 och Västra Sälen 6:54 i Malung-Sälens kommun. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheterna från bolagen. Aktiebolaget har därefter sålts. Totalt anskaffningsvärde i enlighet med ekonomisk plan uppgår till 62 772 000 kr. Finansiering sker i sin helhet genom inbetalda insatser. Säljstart av lägenheter var september/oktober 2019. Vid årsskiftet 2019/2020 var 16 av 16 lägenheter sålda och upplåtna. Inflyttning har skett from 20 december 2019.

Stadgar: Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-25

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-23.

*Styrelse:* Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Orhan Aydin	Ordförande
Börje Tell	Sekreterare
Patrick Larsson	Ledamot
Mattis Evertsson Björn	Ledamot
Andrea Demirtas	Ledamot
Heidi Wahl Bjurbom	Suppleant

Revisorer: Urban Johansson, Weaudit.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds sedan december 2019 i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag . I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg.

*Underhållsplan* : Föreningen har ingen upprättad underhållsplan. Styrelsens bedömning är att inget underhåll kommer att vara nödvändigt de närmsta åren.

*Väsentliga avtal*: Föreningen har avtal med nedanstående:

Leverantör

Dalarnas Försäkringsbolag  
Gudmundsson Kross & Åkeri  
HSB Värmland

Avtalstyp

Försäkring  
Snöröjning

Ekonomisk/administrativ förvaltning/förvaltare

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 333 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 2% fr o m 2021-01-01. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel, bredband/Kabel-TV och hemförsäkring.

*Kommentar till årets resultat*: Styrelsen har över tid som mål att föreningen ska uppvisa ett positivt kassaflöde. 2020 års kassaflöde är negativt pga återbetalningar av skulder i samband med slutförande av byggnation. Kassaflödet framgår på sid 7.

**Medlemsinformation**

Under 2020 har 4 överlåtelse skett. Vid årets slut var antalet medlemmar 28 st varav röstberättigade 16 st .

**Flerårsöversikt (tkr)**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	424	28
Resultat efter finansiella poster, tkr	-756	24
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	333	

## Bostadsrättsförening Fäbodvägen i Sälen

Org nr 769637-3468

### Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 772 000			0	24 949
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				24 949	-24 949
Årets resultat					-756 297
Belopp vid årets utgång	62 772 000	0	0	24 949	-756 297

Insatser 62 772 000 enligt ekonomisk plan.

### Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	24 949
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden*	0
Årets resultat	-756 297
<b>Summa balanserat resultat att behandlas av stämman</b>	<b>-731 348</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överförs i ny räkning	-731 348
	<b>-731 348</b>

\* Avsättningen till underhållsfonden enl ekonomisk plan uppgår till 43 820 kr men på grund av balanserat underskott föreslås ingen reservering för 2020.

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



**RESULTATRÄKNING**2020-01-01  
2020-12-312019-01-01  
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	424 214	28 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 635	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>455 849</b>	<b>28 452</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-386 372	-65
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 164	-3 438
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-771 610	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 212 146</b>	<b>-3 503</b>

**Rörelseresultat****-756 297**      **24 949****Årets resultat****-756 297**      **24 949**

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>62 000 390</u>	<u>62 772 000</u>
	62 000 390	62 772 000

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Not 8	<u>0</u>	<u>50 000</u>
	0	50 000

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>62 000 390</u>	<u>62 822 000</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

<u>0</u>	<u>5 071</u>
0	5 071

*Summa kortfristiga fordringar*

Bank

Not 9	<u>149 546</u>	<u>823 754</u>
	149 546	823 754

*Summa kassa och bank***Summa omsättningstillgångar**

<u>149 546</u>	<u>828 825</u>
----------------	----------------

**Summa tillgångar**

<u>62 149 936</u>	<u>63 650 825</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

	62 772 000	62 772 000
--	------------	------------

*Summa bundet eget kapital*

	62 772 000	62 772 000
--	------------	------------

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

	24 949	0
--	--------	---

Årets resultat

	-756 297	24 949
--	----------	--------

*Summa fritt eget kapital*

	-731 348	24 949
--	----------	--------

**Summa eget kapital**

	<b>62 040 652</b>	<b>62 796 949</b>
--	-------------------	-------------------

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

	39 341	0
--	--------	---

Övriga kortfristiga skulder

Not 10	3 811	828 795
--------	-------	---------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11	66 132	25 081
--------	--------	--------

*Summa kortfristiga skulder*

	109 284	853 876
--	---------	---------

**Summa skulder**

	<b>109 284</b>	<b>853 876</b>
--	----------------	----------------

**Summa eget kapital och skulder**

	<b>62 149 936</b>	<b>63 650 825</b>
--	-------------------	-------------------





Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-756 297	24 949
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	771 610	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	15 313	24 949
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 071	-5 071
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-744 592	853 876
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-724 208</b>	<b>873 754</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-62 772 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	50 000	-50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>50 000</b>	<b>-62 822 000</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Inbetalda insatser	0	62 772 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>62 772 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-674 208</b>	<b>823 754</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>823 754</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>149 546</b>	<b>823 754</b>



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Förvärv av fastighet

Föreningen har valt att redovisa förvärvet av Västa Sälen 4:42 och Västra Sälen 6:54 i enlighet med Red U 9, Bostadsrättsföreningar förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheterna förvärvades genom köp av samtliga aktier i Fäbodvägen Fastigheter AB, 559105-4670. Aktiebolaget såldes sedan till föreningen motsvarande skattemässigt värde. I enlighet med Red U9 kan bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader ökar med motsvarande belopp

Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av fastighet kan redovisas i enlighet med Red U 9. Det innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 62 772 000 kr. Värdet är därmed i enlighet med ekonomisk plan. Bokfört värde för byggnader överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppkomna uppskjutna skatten till 0 kr.

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 125 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras enligt stadgarna på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Någon underhållsplan har ännu inte upprättats av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	416 880	13 452
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 334	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	15 000
		<b>424 214</b>	<b>28 452</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	4 635	0
	Ers fastighetsskatt	27 000	0
		<b>31 635</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	El	-149 020	0
	Vatten	-97 002	0
	Renhållning	-26 639	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-75 178	0
	Försäkringar	-31 519	0
	Övriga driftskostnader	-7 014	-65
		<b>-386 372</b>	<b>-65</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningskostnader	-41 250	-3 438
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 508	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-406	0
		<b>-54 164</b>	<b>-3 438</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-771 610	0
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-771 610</b>	<b>0</b>



Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2144				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 053 108	0			
	Årets investering byggnader	0	54 089 881			
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 718 892	8 682 119			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 772 000</b>	<b>62 772 000</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Årets avskrivningar byggnader	-771 610	0			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-771 610</b>	<b>0</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>62 000 390</b>	<b>62 772 000</b>			
	Bokförda värden byggnader	44 281 498	54 089 881			
	Bokförda värden mark	17 718 892	8 682 119			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder småhus	2019	13 232 000	5 204 000	18 436 000	4 408 000
			<b>13 232 000</b>	<b>5 204 000</b>	<b>18 436 000</b>	<b>4 408 000</b>
	Föreningens fastigheter är obelånade.					
Not 8	Övriga finansiella anläggningstillgångar					
	Aktier i dotterbolag	0	50 000			
		<b>0</b>	<b>50 000</b>			
Not 9	Bank					
	Nordea	149 546	823 754			
		<b>149 546</b>	<b>823 754</b>			
Not 10	Övriga kortfristiga skulder					
	Skuld till dotterbolag	0	828 795			
	Övriga kortfristiga skulder	3 811	0			
		<b>3 811</b>	<b>828 795</b>			

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda årsavgifter och hyror	29 124	21 643
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 008	3 438
	<b>66 132</b>	<b>25 081</b>

Malung/Sälen \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2021

.....  
Orhan Aydin, ordförande.....  
Börje Tell.....  
Mattis Evertsson Björn.....  
Andrea Demirtas.....  
Patrick Larsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
utsedd av föreningsstämman

## 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 år 2020.

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 december 2020 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-06-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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

Mitt 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, förfälskning, 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 år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 trygghetssätt.

### 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.

### Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 september 2020 vilket ej är inom stadgenlig angiven tid. Enligt stadgarna ska föreningsstämman hållas senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Karlstad den / 2021

.....

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av föreningsstämman  
utsedd revisor