



Org Nr: -

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen

Org.nr: 769637-3468

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Brf Fäbodsvägen i Sälen



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
24 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
0 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
0%



ENERGIKOSTNAD
217 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSAVGIFT
381 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 2023

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 kommun:

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 Dalarnas Försäkringsbolag (Länsförsäkringar). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-01.

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:39	G:A	717907-7883	1500	Huvudvägar samt gång-och skidstråk
Malung-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:40	G:A	717907-7883	420	Lokalgator och parkeringsplatser för boende.
Malung-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:44	G:A	717907-7883	1	Grönområden i norra lindvallen.
Malung-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:39	G:A	717907-7883	5	Huvudvägar samt gång-och skidstråk
Malung-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:40	G:A	717907-7883	1	Lokalgator och parkeringsplatser för boende.
Malung-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:44	G:A	717907-7883	1	Grönområden i norra lindvallen.

Totalt 6 objekt**Styrelsens sammansättning**

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Christer Steingruber, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10,2% per 2024-01-01 är registrerad.

UH plan har upprättats 2022 och uppdaterats 2023. Inga större åtgärder finns planerade.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-03.

Verksamhetsberättelse

Verksamhetsåret har förflutit enligt plan. Budgeten för året har balanserat och den avgiftshöjning som genomfördes 2023 01 01 skapar förutsättningar att påbörja uppbyggnaden av en yttre uh fond. I årets bokslut planeras för att avsätta 43 820 kr till den yttre uh fonden.

Under året har energistöd erhållits på 51 000 kr.

Vid stämman 21 maj 2023 beslutades att projekt för möjliggörande av laddning av elbilar skulle genomföras. Respektive medlem erbjöds att mot en engångsavgift motsvarande 9000 kr att erhålla rätten att ladda elbil. 13 medlemmar anslöt till projektet. Installationen av laddstolparna utfördes under hösten 2023. Projektet finansieras av avgiften samt stöd från Naturvårdsverket motsvarande 120 000 kr. Detta stöd har beviljats men har ännu ej utbetalts vilket bedöms ske någon gång under första halvåret 2024. För att säkerställa likviditeten i föreningen fram till att stödet betalas ut har föreningen upptagit lån motsvarande 120 000 kr från 3 av föreningens medlemmar. Dessa lån är upptagna på marknadsmässigt villkor och kommer att återbetalas omgående då föreningen har mottagit kontantstödet från Naturvårdsverket.

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

Inför vintern genomfördes besiktning av föreningens värmeanläggningar utan några fel identifierades. Dessa anläggningar har fungerat bra under året.

Kort efter föreningsstämman i maj beslutade Andrea Demitras att avgå ur styrelsen. Styrelsen gjorde bedömningen att den kunde fortsätta verka inom ramen för stagar och regelverk utan att på kalla en extra föreningsstämma.

Projekt med staket på Fäbodvägens altaner som behandlades på stämman 2022 färdigställdes under sen sommaren.

Upplysning vid förlust; Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, vilket beror på hög avskrivning. Föreningen har i år ett positivt kassaflöde och ser löpande över det framtida avgiftsuttaget. Föreningens fastigheter är obelånade vilket styrelsen ser som en styrka. Föreningen är relativt ny liksom föreningens byggnad och därav bedöms underkallsbehovet på kort och medellång sikt begränsat.

Framtida underhåll bedöms kunna finansieras både genom eget kassaflöde och eventuella lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

2023. Installation för laddboxar elbilar

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

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

Under 2025 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 27, varav 16 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	24	22	-37	12	20
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	217	245	223	197	0
Årsavgifter, kr/kvm	381	346	340	333	11
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	99	99	98	47
Totala intäkter, kr/kvm	425	438	342	364	23
Nettoomsättning, tkr	477	439	428	451	28
Resultat efter finansiella poster, tkr	-741	-732	-818	-756	25
Soliditet, %	100	100	100	100	99

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	43 820	43 820
S:a bundet eget kapital, kr	62 772 000	0	43 820	62 815 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 549 001	-731 598	-43 820	-2 324 419
Årets resultat, kr	-731 598	731 598	-741 091	-741 091
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 280 599	0	-784 911	-3 065 510
S:a eget kapital, kr	60 491 401	0	-741 091	59 750 310

* 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	-2 280 599
Årets resultat, kr	-741 091
Reservation till underhållsfond, kr	-43 820
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 065 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 065 510

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	480 978	438 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 181	109 044
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		532 159	547 842
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-442 507	-434 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 133	-73 786
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-771 610	-771 610
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 273 250	-1 279 434
RÖRELSERESULTAT		-741 091	-731 591
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-6
SUMMA FINANSIELLA POSTER		0	-6
ÅRETS RESULTAT		-741 091	-731 598

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	59 685 521	60 457 131
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		59 685 521	60 457 131
Summa anläggningstillgångar		59 685 521	60 457 131
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 858	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	120 000	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		122 858	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 9	172 821	139 089
<i>Summa kassa och bank</i>		172 821	139 089
Summa omsättningstillgångar		295 679	139 089
SUMMA TILLGÅNGAR		59 981 200	60 596 219

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	62 772 000	62 772 000
Fond för yttre underhåll	43 820	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	62 815 820	62 772 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 324 419	-1 549 001
Årets resultat	-741 091	-731 598
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-3 065 509	-2 280 599
Summa eget kapital	59 750 311	60 491 401
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	46 601	22 945
Övriga kortfristiga skulder	Not 10 120 000	3 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 64 288	78 062
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	230 889	104 818
Summa skulder	230 889	104 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 981 200	60 596 219

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-741 091	-731 591
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	771 610	771 610
	30 519	40 018
Erlagd ränta	0	-6
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	30 519	40 012
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-122 858	0
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	126 071	-7 932
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	33 732	32 080
 ÅRETS KASSAFLÖDE	 33 732	 32 080
Likvida medel vid årets början	139 089	106 969
Likvida medel vid årets slut	172 821	139 049
	33 732	32 080

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	477 168	433 728
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	5 073
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 810	-3
	480 978	438 798
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	109 044
Elstöd	51 181	0
	51 181	109 044
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-5 690	-10 380
Sotning	0	-9 824
Uppvärmning	-155 804	-201 491
Vatten	-115 418	-104 928
Renhållning	-35 279	-31 648
Serviceavtal	-3 480	0
Förvaltningskostnader	-79 466	-34 250
Försäkringar	-37 289	-34 544
Övriga driftskostnader	-10 081	-6 973
	-442 507	-434 038
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 875	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-43 731	-42 368
Kostnader överlåtelse och panter	-525	-5 053
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-480	-240
Konsulter	0	-13 625
Förbrukningsinventarier	-1 522	0
	-59 133	-73 786
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-771 610	-771 610
	-771 610	-771 610

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2139

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 45 053 148 45 053 148

Ingående anskaffningsvärde mark 17 718 852 17 718 852

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 62 772 000 62 772 000**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -2 314 869 -1 543 220

Årets avskrivningar byggnader -771 610 -771 610

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 086 479 -2 314 829**Utgående redovisat värde****59 685 521 60 457 131**

Redovisade värden byggnader

41 966 669 42 738 319

Redovisade värden mark

17 718 852 17 718 852

Fastighetsbeteckning: Västra Sälen 4:42 och 6:54

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2019	17 712 000	11 616 000	29 328 000	29 328 000
		17 712 000	11 616 000	29 328 000	29 328 000

Föreningens fastigheter är obelånade

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Bidrag från Naturvårdsverket avs laddstolpar	120 000	0
	120 000	0

Not 9 BANK

Nordea	0	139 089
Handelsbanken	172 821	0
	172 821	139 089

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	120 000	3 811
	120 000	3 811

	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	44 555	39 764
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 733	38 298
	64 288	78 062

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Per Gustav Bjurbom

.....
Gunnar Johannesson

.....
Stefan Forsberg

.....
Tobias Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
vald 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 räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

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 2023 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 digitala signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-27 kl. 15:56:37



STEFAN FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 06:22:10



GUNNAR JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 21:19:02



TOBIAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:40:27



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:04:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:05:18

