

Årsredovisning
för
BRF Säljällscenter i Sälen

769637-8145

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Sälffällscenter i Sälen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för fritidsboende till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malung.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Sverker Söderholm

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fredrik Fernberg

2024

Anders Thelberg

Utflyttad under 2023

ET

Stefan Karlsson

2024

Niels Mejer

2024

Ordinarie revisorer

Valda t.o.m. årsstämman

Elin Viitanen

LR Revision, Örebro

2024

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger idag fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:95.

På föreningens fastighet har man per 2022-12-31 två färdiga byggnader.

Föreningens fastighet ägs genom äganderätt.

Föreningens fastighet har andel i Sälffällstorgets samfällighetsförening som avser en väg med gemensam drift & underhåll.

Bostäder och lokaler

I de färdiga byggnaderna finns idag 34 st bostadsrätter, samtliga är upplåtna till medlemmar per balansdagen.

| Antal | Typ | Total yta |
|-------|------------|-----------|
| 16 | Lägenheter | 1 184 kvm |
| 18 | Lägenheter | 503 kvm |

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Aspia AB, Örebro

Revision

LR Revision AB, Örebro

Vatten/Avfall

Vatten & Avfall i Malung-Sälen AB

EL/Värme

Dalakraft AB

Föreningens ekonomi

Resultatet visar en förlust på -1 621 937 kr (- 1 746 254 kr) före avsättning till yttre underhållsfond. Under året har underhåll på föreningens fastighet uppgått till 13 188 kr (0 kr).

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 691 kr/kvm.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-07.
Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2019--11-20.
Föreningen innehar ej en underhållsplan.

Medlemmar

Under 2023 har 3 medlemmar tillkommit och 4 medlemmar har utträtt.
Totalt är det 56 medlemmar per 2023-12-31.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen höjt sina avgifter med 6% från och med kvartal 4 2023.

Medlemsinformation

Föreningens alla 34 lägenheter är upplåtna till medlemmar för eget eller närståendes bruk.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2019/20 (16 mån) |
|---|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
| Nettoomsättning | 1 166 | 1 267 | 785 | 547 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 622 | -1 746 | -399 | -196 |
| Soliditet (%) | 99 | 99 | 99 | 64 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 691 | 651 | 466 | 325 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 48 | 15 | 56 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 449 | 415 | 245 | 276 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 91 | 0 | 0 | 0 |

*Sparande per kvm är beräknat till ett negativt sparande enligt nyckeltalsdefinitionen. Då ett sparande inte kan vara negativt anges det i nyckeltalet för år 2021 till 0 i sparande.

*Då föreningen inte har några lån så blir nyckeltalen för räntekänslighet och skuldsättning 0 kr.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror till stor del på avskrivningar av fastigheten, dessa är inte kassapåverkande. Styrelsen följer resultatutveckling kommande år för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 106 268 000 | 84 350 | -678 941 | -1 746 254 | 103 927 155 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 86 000 | -1 832 254 | 1 746 254 | 0 |
| Årets resultat | | | | -1 621 937 | -1 621 937 |
| Belopp vid årets utgång | 106 268 000 | 170 350 | -2 511 195 | -1 621 937 | 102 305 218 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 511 195 |
| årets förlust | -1 621 937 |
| | -4 133 132 |
| behandlas så att | |
| Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan | 90 000 |
| i ny räkning överföres | -4 223 132 |
| | -4 133 132 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter | 2 | 1 166 130 | 1 266 544 |
| Övriga intäkter | | 114 061 | 0 |
| | | 1 280 191 | 1 266 544 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -921 402 | -1 048 378 |
| Övriga kostnader | 4 | -144 347 | -169 443 |
| Personalkostnader | 5 | -62 720 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 771 995 | -1 771 995 |
| | | -2 900 464 | -2 989 816 |
| Rörelseresultat | | -1 620 273 | -1 723 272 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 0 | -22 831 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 628 | 16 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 293 | -167 |
| | | -1 665 | -22 982 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 621 938 | -1 746 254 |
| Resultat före skatt | | -1 621 938 | -1 746 254 |
| Årets resultat | | -1 621 937 | -1 746 254 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 101 917 018 | 103 689 013 |
| | | 101 917 018 | 103 689 013 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 7 | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 101 917 018 | 103 689 013 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgiftsfordringar | | 200 306 | 276 646 |
| Övriga fordringar | | 15 769 | 21 197 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 250 370 | 319 551 |
| | | 466 445 | 617 394 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 536 327 | 271 912 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 002 772 | 889 306 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 102 919 790 | 104 578 319 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

106 268 000

106 268 000

Fond för yttre underhåll

170 350

84 350

106 438 350

106 352 350

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 511 195

-678 941

Årets resultat

-1 621 937

-1 746 254

-4 133 132

-2 425 195

Summa eget kapital

102 305 218

103 927 155

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

52 703

78 895

Aktuella skatteskulder

55 944

72 054

Övriga skulder

357 615

354 910

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

148 310

145 305

Summa kortfristiga skulder

614 572

651 164

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102 919 790

104 578 319

Kassaflödesanalys

| Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 621 937 | -1 746 254 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 771 995 | 1 771 995 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 150 058 | 25 741 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | 76 340 | -64 346 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 77 434 | 136 967 |
| Förändring av leverantörsskulder | -26 192 | 9 558 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -13 224 | -139 587 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 264 416 | -31 667 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Försäljning av immateriella anläggningstillgångar | 0 | 50 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 50 000 |
| Årets kassaflöde | 264 416 | 18 333 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 271 912 | 253 578 |
| Likvida medel vid årets slut | 536 328 | 271 911 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|----------------|--------|
| Stomme | 100 år |
| Stammar vatten | 50 år |
| El | 20 år |
| Fasad | 25 år |
| Fönster | 20 år |
| Yttertak | 20 år |
| Ventilation | 20 år |
| Inre Ytskikt | 10 år |

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 548 526 | 540 420 |
| Intäkter förbrukning VA, el & värme | 616 402 | 709 563 |
| Övriga intäkter | 1 202 | 16 561 |
| | 1 166 130 | 1 266 544 |

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten & avlopp.

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| El, värme, varmvatten | 506 253 | 463 325 |
| Vatten/Avlopp | 252 283 | 238 048 |
| Snöröjning | 24 638 | 115 100 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 96 438 | 204 583 |
| Fastighetsskatt | 28 602 | 27 322 |
| Reparation och underhåll av fastighet | 13 188 | 0 |
| | 921 402 | 1 048 378 |

Not 4 Övriga kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Redovisningskostnader | 103 722 | 137 445 |
| Bankkostnader | 2 037 | 2 267 |
| Övriga kostnader | 16 087 | 6 606 |
| Revision | 22 500 | 23 125 |
| | 144 346 | 169 443 |

Not 5 Medelantalet anställda

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0 | 0 |

Föreningens kostnader för lön avser endast arvode inkl. sociala avgifter.

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 106 058 000 | 106 058 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 106 058 000 | 106 058 000 |
| Ingående avskrivningar | -2 368 987 | -596 992 |
| Årets avskrivningar | -1 771 995 | -1 771 995 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 140 982 | -2 368 987 |
| Utgående redovisat värde | 101 917 018 | 103 689 013 |
| Taxeringsvärden byggnader | 29 000 000 | 29 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 3 371 000 | 3 371 000 |
| | 32 371 000 | 32 371 000 |
| Bokfört värde byggnader | 73 151 744 | 74 923 739 |
| Bokfört värde mark | 28 765 274 | 28 765 274 |
| | 101 917 018 | 103 689 013 |

Not 7 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 50 000 |
| Försäljningar | 0 | -50 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sverker Söderholm
Ordförande

Fredrik Fernberg

Stefan Karlsson

Niels Mejer

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur
LR Revision & redovisning Ö/V AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 22:24

SENT BY OWNER:

Daniel Nilsson • 14.05.2024 19:33

DOCUMENT ID:

Bkl0uxQ-7R

ENVELOPE ID:

Sy00eQWmR-Bkl0uxQ-7R

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 231231.pdf

12 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Sverker Lars Söderholm sverker.soderholm@gmail.com | Signed Authenticated | 14.05.2024 21:33 14.05.2024 21:26 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1981/09/20) IP: 213.112.21.34 |
| 2. Stefan Sven-Erik Karlsson stefan.karlsson@starkfasad.se | Signed Authenticated | 14.05.2024 21:55 14.05.2024 21:14 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1972/05/16) IP: 81.231.133.173 |
| 3. FREDRIK FERNBERG fredrik.fernberg@hotmail.com | Signed Authenticated | 14.05.2024 22:14 14.05.2024 22:13 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1980/01/16) IP: 95.202.147.125 |
| 4. NIELS MEJER niels@mejer.se | Signed Authenticated | 14.05.2024 22:19 14.05.2024 22:19 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1961/12/26) IP: 104.28.105.33 |
| 5. Elin Maria Yvonne Viitanen elin.viitanen@lr-revision.se | Signed Authenticated | 14.05.2024 22:24 14.05.2024 22:22 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1991/01/21) IP: 155.4.222.70 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sälffällscenter i Sälen

Org.nr 769637-8145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sälffällscenter i Sälen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-29 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sälffjällscenter i Sälen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Elin Maria Yvonne Viitanen

Revisor

Serienummer: 0c57df0b53fee1[...]c534e513a283c

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-05-14 20:23:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>