



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen

Brf Fäbodsvägen i Sälen



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
42 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
0 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
0%



ENERGIKOSTNAD
214 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
420 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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:

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. 2025-11-30.

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 / 471934	Lokalgator och parkeringsplatser för boende.
Malung-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:39	G:A	717907-7883	1500 / 5764142	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

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

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 2024-05-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10,2%.
En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-30.



Verksamhetsberättelse

Verksamhetsåret har förflutit enligt plan. Budgeten för året har balanserat och den avgiftshöjning som genomfördes 2024 01 01 skapar förutsättningar att kompensera för kostnadshöjningar samt skapa utrymme att avsätta medel till den yttre uh-fonden.

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 lad stolparna utfördes under hösten 2023. Projektet finansieras av avgiften samt stöd från Naturvårdsverket motsvarande 120 000 kr. Detta stöd har beviljats och utbetalades till föreningen under första halvåret 2024. De lån som upptogs från 3 av föreningens medlemmar har därmed reglerats.

Utfallet av lad stolpe projektet är positivt. Själva projektet genomfördes enligt plan. Vidare kan konstatera att driften av stolparna har fungerat enligt plan. Under året fick vår externa part Eways finansiella problem. Den externa parten byttes till Voltiva.

Under sommaren identifierades några brister i takkonstruktionen på hus A. Dessa brister har åtgärdats. Inga insatser bedöms nödvändiga i det korta perspektivet

Under september gjordes en utvändig 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.

Fjärr övervakning har införts på båda teknikhusen. Projektet som inledningsvis bedömdes som okomplicerat har dragit ut på tiden men i slutet av året var båda systemen i drift.

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 fjärrövervakning 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 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27 varav 16 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	42	24	22	-37	12
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	214	217	245	223	197
Årsavgifter, kr/kvm	420	381	346	340	333
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	90	99	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	428	425	438	342	364
Nettoomsättning, tkr	536	477	439	428	451
Resultat efter finansiella poster, tkr	-720	-741	-732	-818	-756
Soliditet, %	100	100	100	100	100

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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 ej belånade 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.

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	43 820	0	43 820	87 640
S:a bundet eget kapital, kr	62 815 820	0	43 820	62 859 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 324 419	-741 091	-43 820	-3 109 329
Årets resultat, kr	-741 091	741 091	-719 629	-719 629
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 065 510	0	-763 449	-3 828 958
S:a eget kapital, kr	59 750 310	0	-719 629	59 030 682

* 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	-3 065 509
Årets resultat, kr	-719 629
Reservation till underhållsfond, kr	-43 820
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 828 958

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 828 958

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	536 418	477 167	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	54 992	
Summa Rörelseintäkter		536 418	532 159	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-466 882	-479 404	
Övriga externa kostnader	Not 5	-17 554	-22 236	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-771 610	-771 610	
Summa Rörelsekostnader		-1 256 046	-1 273 250	
Rörelseresultat		-719 629	-741 091	
Resultat efter finansiella poster		-719 629	-741 091	
Resultat före skatt		-719 629	-741 091	
Årets resultat		-719 629	-741 091	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	58 913 912	59 685 521
Summa Materiella anläggningstillgångar		58 913 912	59 685 521
Summa Anläggningstillgångar		58 913 912	59 685 521

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	0	120 000
Summa Kortfristiga fordringar		0	122 858

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	235 894	172 821
Summa Kassa och bank		235 894	172 821
Summa Omsättningstillgångar		235 894	295 679

Summa Tillgångar		59 149 805	59 981 200
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	62 772 000	62 772 000
Fond för yttre underhåll	87 640	43 820
Summa Bundet eget kapital	62 859 640	62 815 820

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 109 329	-2 324 419
Årets resultat	-719 629	-741 091
Summa Ansamlad förlust	-3 828 958	-3 065 509

Summa Eget kapital	59 030 682	59 750 311
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	26 271	46 601
Övriga kortfristiga skulder	Not 103 287	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 1189 565	64 288
Summa Kortfristiga skulder	119 123	230 889

Summa Skulder	119 123	230 889
---------------	---------	---------

Summa Eget kapital och skulder	59 149 805	59 981 200
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-719 629	-741 091
<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	51 981	30 519
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	122 858	-122 858
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-111 766	126 071
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	11 092	3 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 073	33 732
Årets kassaflöde	63 073	33 732
Likvida medel vid årets början	172 821	139 089
Likvida medel vid årets slut	235 894	172 821

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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).

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

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.

Fastigheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	525 840	477 168
	Hyror förbrukningsbaserad	9 982	0
	Övriga primära intäkter	596	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	536 418	477 168
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	536 418	477 168
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	54 992
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	54 992
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	0	-3 480
	Snö och halk-bekämpning	-66 732	-79 466
	Reparationer	-10 716	-5 690
	Uppvärmning	-145 147	-155 804
	Vatten	-122 346	-115 418
	Sophämtning	-35 280	-35 279
	Fastighetsförsäkring	-40 619	-37 289
	Förvaltningsavtalskostnader	-44 971	-43 731
	Övriga driftkostnader	-1 071	-3 246
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-466 882	-479 404
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 522
	Administrationskostnader	-1 052	-1 005
	Extern revision	-13 949	-12 875
	Övriga förvaltningskostnader	-2 553	-6 834
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-17 554	-22 236

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

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	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

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
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 086 479	-2 314 869
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-771 610	-771 610
---------------------	----------	----------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 858 088	-3 086 479
---	-------------------	-------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	58 913 912	59 685 521
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 288 000	17 712 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
----------------------------------	---	---

Taxeringsvärde mark - bostäder	17 952 000	11 616 000
--------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
-------------------------------	---	---

<i>Summa</i>	34 240 000	29 328 000
--------------	-------------------	-------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	0	0
----------------------	---	---

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
---------------------------	----------	----------

Föreningens fastigheter är obelånade.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	120 000
---	---	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	0	120 000
---	----------	----------------

Not 9	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
-------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	235 894	172 821
---------------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	235 894	172 821
-----------------------------	----------------	----------------

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	3 287	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	120 000
	<i>Summa Övriga skulder</i>	3 287	120 000
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	40 735	44 555
	Övriga upplupna kostnader	48 830	19 733
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	89 565	64 288

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.



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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-04 kl. 19:47:20



STEFAN FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:51:28



GUNNAR JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:30:00



TOBIAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 18:57:34



CHRISTER STEINGRUBER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:11:03



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 20:03:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 20:05:07

