

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna 2

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Mikael Löfberg	Ordförande
Jon Olof Elias Eskils	Ledamot
Klas Peter Larsson	Ledamot
Ingmarie Katharina Sjögren Edström	Ledamot
Liss-Marie Ågren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Magnus Gustafsson	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
-------------------	------------------	----------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västra Sälen 5:594 - 5:596	2018	Malung-Sälen

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftvärmepump med golvvärme och radiatorer.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 3 småhus.

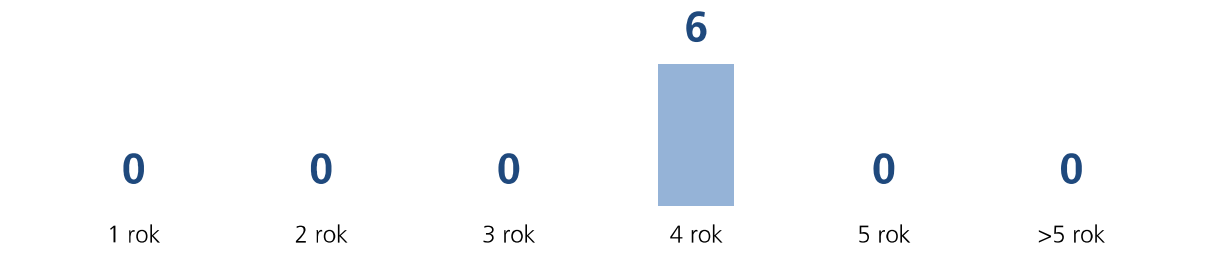
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 456 m<sup>2</sup>, varav 456 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

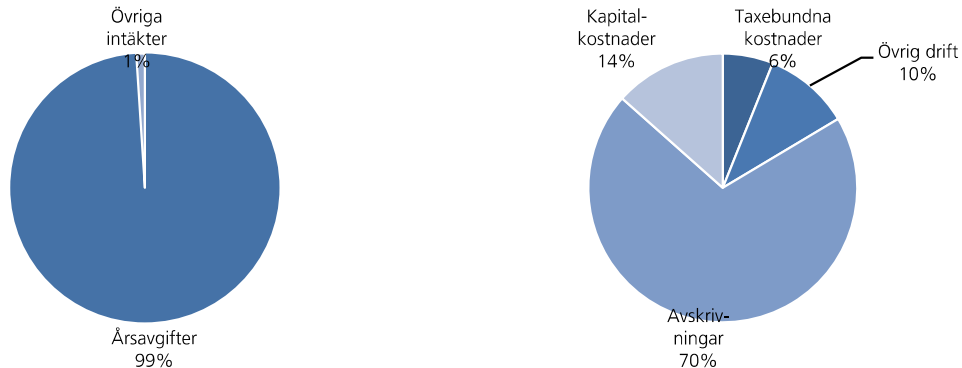
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>101 230</b>	<b>58 543</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	221 469	241 148
Finansiella intäkter	362	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 590
	<b>221 831</b>	<b>246 738</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	85 079	107 364
Finansiella kostnader	69 799	65 874
Ökning av kortfristiga fordringar	3 064	0
Minskning av långfristiga skulder	24 192	24 192
Minskning av kortfristiga skulder	2 021	6 621
	<b>184 155</b>	<b>204 051</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>138 906</b>	<b>101 230</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>37 676</b>	<b>42 687</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 6 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 9

Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 9

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	481	469	413	419
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 397	10 450	9 978	10 029
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	52	41	46
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	153	144	206	204
Soliditet (%)	76	77	79	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-297	-296	-344	-337
Nettoomsättning (tkr)	219	214	198	201

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 456 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 770 000	0	0	16 770 000
Fond för yttre underhåll	97 756	24 439	0	73 317
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 867 756</b>	<b>24 439</b>	<b>0</b>	<b>16 843 317</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 098 751	-24 439	-296 315	-777 997
Årets resultat	-297 272	-297 272	296 315	-296 315
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 396 023</b>	<b>-321 711</b>	<b>0</b>	<b>-1 074 312</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 471 733</b>	<b>-297 272</b>	<b>0</b>	<b>15 769 005</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-297 272
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 074 312
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 439
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 396 023</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 396 023</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	219 240	213 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 229	27 498
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>221 469</b>	<b>241 148</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-45 022	-43 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 057	-64 203
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-364 225	-364 225
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-449 304</b>	<b>-471 589</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-227 835</b>	<b>-230 441</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		362	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 799	-65 874
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 437</b>	<b>-65 874</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-297 272</b>	<b>-296 315</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-297 272</b>	<b>-296 315</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	20 090 228	20 454 453
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 090 228</b>	<b>20 454 453</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>20 090 228</b>	<b>20 454 453</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 045	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	158 118	120 423
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>161 163</b>	<b>120 423</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>161 163</b>	<b>120 423</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 251 391</b>	<b>20 574 876</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 770 000	16 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	97 756	73 317
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 867 756</b>	<b>16 843 317</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 098 751	-777 997
Årets resultat		-297 272	-296 315
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 396 023</b>	<b>-1 074 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 471 733</b>	<b>15 769 005</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 603 790	4 022 790
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 603 790</b>	<b>4 022 790</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 137 442	742 634
Leverantörsskulder		0	1 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	38 426	38 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 175 868</b>	<b>783 081</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 251 391</b>	<b>20 574 876</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Stammar vatten	50 år	50 år
El	20 år	20 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	20 år	20 år
Yttertak	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Inre ytskikt	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	219 240	213 650
Öresutjämning	0	0
	<b>219 240</b>	<b>213 650</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	27 498
Återbäring försäkringsbolag	2 229	0
	<b>2 229</b>	<b>27 498</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	Vatten	25 452	23 630
	Sophämtning/renhållning	5 940	6 793
		<b>31 392</b>	<b>30 423</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 630	12 738
		<b>13 630</b>	<b>12 738</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>45 022</b>	<b>43 161</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode extern revisor	11 750	7 375
	Föreningskostnader	450	0
	Förvaltningsarvode	26 107	25 552
	Förvaltningsarvoden övriga	0	863
	Administration	1 750	2 913
	Konsultarvode	0	27 500
		<b>40 057</b>	<b>64 203</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	121 408	121 408
	Yttertak K3	26 016	26 016
	Fasader/balkonger K3	20 813	20 813
	Fönster/dörrar och portar K3	26 016	26 016
	Stomkomplettering medlem K3	69 376	69 376
	Stamledning VA K3	31 219	31 219
	Luftbehandlingssystem K3	34 688	34 688
	Fastighetsel inkl. svagström K3	34 688	34 688
		<b>364 225</b>	<b>364 225</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	21 608 000	21 608 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 608 000</b>	<b>21 608 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 153 547	-789 322
	Årets avskrivningar enligt plan	-364 225	-364 225
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 517 772</b>	<b>-1 153 547</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 090 228</b>	<b>20 454 453</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 263 935	4 263 935
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 619 000	5 619 000
	Taxeringsvärde mark	2 716 000	2 716 000
		<b>8 335 000</b>	<b>8 335 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	8 335 000	8 335 000
		<b>8 335 000</b>	<b>8 335 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	19 212	19 193
	Klientmedel hos SBC	50 563	101 230
	Räntekonto hos SBC	88 343	0
		<b>158 118</b>	<b>120 423</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	73 317	48 878
	Reservering enligt stadgar	24 439	24 439
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>97 756</b>	<b>73 317</b>

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,290 %	2 394 808	2 394 808	2023-10-30
	Handelsbanken	1,440 %	1 627 982	1 652 174	2025-10-30
	Handelsbanken	3,630 %	718 442	718 442	2023-02-03
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 741 232</b>	<b>4 765 424</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 137 442	-742 634	
			<b>1 603 790</b>	<b>4 022 790</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 717 040 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
		Fastighetsinteckningar	7 125 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
		Extern revisor	11 500
Ränta	8 656	6 297	
Avgifter och hyror	18 270	21 315	
	<b>38 426</b>	<b>38 612</b>	

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
--------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.  
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 7 % för att täcka ökade räntekostnader.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malung-Sälen den / 2023

Mikael Löfberg  
Ordförande

Jon Olof Elias Eskils  
Ledamot

Klas Peter Larsson  
Ledamot

Ingmarie Katharina Sjögren Edström  
Ledamot

Liss-Marie Ågren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna 2, org. nr 769634–3677

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna 2 för år 2022.

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 2022 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.

### 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 den 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. Den uppger, 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 revisionsmed 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 Högfjällsbyarna 2 för år 2022 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Karlskoga den

Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)