

# **Årsredovisning**

**för**

## **Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten**

769621-8135

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malung-Sälen Transtrands Kronopark 1:296.

Bostadsrättsföreningen består av 60 bostadsrätter i 30 parhus. Husen renoverades och byggdes till under hösten 2010.

Fastigheten förvärvades genom köp av aktierna i det bolag som ägde fastigheten. I samband med förvärvet redovisade föreningen en bokföringsmässig förlust som motsvarades av en avsättning till uppskrivningsfond.

Denna transaktion var av redovisningsteknisk natur och hade endast marginell påverkan på föreningens likviditet och egna kapital.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen kommun, Dalarnas län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

7 ägarbyten har skett under året, lägenheterna 121, 122, 155, 112, 150, 107 och 160.

På stämman i fjol så valdes Ernst & Young AB som revisorsbolag. Ansvarig revisor valdes Yvonne Larsson som har gått i pension därför ersätts hon av Anton Hjalmarsson som påskrivande revisor.

### Medlemsinformation

Under året har en ordinarie föreningsstämma samt 8 styrelsemöten hållits.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 397	1 245	1 093	1 090
Resultat efter finansiella poster	-518	-2 924	-1 103	-478
Soliditet (%)	94	93	99	98

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Uppskrivnings fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	55 760 000	42 332 260	-47 985 960	-2 924 448	<b>47 181 852</b>
Minskning uppskrivningfond		-502 774	502 774		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 924 448	2 924 448	<b>0</b>
Årets resultat				-517 725	<b>-517 725</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 760 000</b>	<b>41 829 486</b>	<b>-50 407 634</b>	<b>-517 725</b>	<b>46 664 127</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-50 910 408
överfört från uppskrivningsfond	502 774
årets förlust	-517 725
	<b>-50 925 359</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-50 925 359
	<b>-50 925 359</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 396 866	1 244 784
Övriga rörelseintäkter		11 491	14 051
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 408 357</b>	<b>1 258 835</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 285 070	-3 572 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 948	-591 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 877 018</b>	<b>-4 164 599</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-468 661</b>	<b>-2 905 764</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 064	-18 684
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 064</b>	<b>-18 684</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-517 725</b>	<b>-2 924 448</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-517 725</b>	<b>-2 924 448</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-517 725</b>	<b>-2 924 448</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	49 173 815	49 765 763
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 173 815</b>	<b>49 765 763</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 173 815</b>	<b>49 765 763</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 950	96 524
Övriga fordringar		129	144 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 923	88 572
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 002</b>	<b>329 096</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		496 753	395 143
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>496 753</b>	<b>395 143</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>720 755</b>	<b>724 239</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 894 570</b>	<b>50 490 002</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 760 000	55 760 000
Uppskrivningsfond	4	41 829 486	42 332 260
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>97 589 486</b>	<b>98 092 260</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-50 407 634	-47 985 960
Årets resultat		-517 725	-2 924 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-50 925 359</b>	<b>-50 910 408</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 664 127</b>	<b>47 181 852</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	5 6	1 937 500	2 187 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 937 500</b>	<b>2 187 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Förskott från kunder		78	0
Leverantörsskulder		114 509	86 682
Skatteskulder	7	476 730	380 940
Övriga skulder		1 842	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	449 784	403 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 292 943</b>	<b>1 120 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 894 570</b>	<b>50 490 002</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

#### 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.

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Vatten	384 800	384 405
Sophämtnin	141 998	130 053
Snöröjning	48 150	46 575
Fastighetsskatt	238 365	238 365
Samfällighetskostnader	66 352	46 512
Progamvaror	3 279	3 068
Tv-avgifter	36 300	36 300
Wifi	179 280	208 170
Försäkringar	49 059	61 123
Revision	15 625	18 000
Redovisningstjänster	45 196	53 629
Entreprenad	20 000	20 000
Övrigt	2 784	3 194
Reparation och underhåll fastighet	0	2 286 459
Styrelsearvode	41 000	28 000
Arbetsgiv avgifter för styrelsearvode	12 882	8 798
	<b>1 285 070</b>	<b>3 572 651</b>

### Not 3 Byggnader och mark

I samband med förvärvet av fastigheter via köp av aktier i dotterbolaget gjordes en uppskrivning av fastighetens värde. Denna uppskrivning var av redovisningsteknisk natur och hade ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital. Men i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten, kan inte det uppskrivna beloppet användas som skattemässigt omkostnadsbelopp.

Föreningen kan därför anses ha en uppskjuten skatteskuld som per 2022-12-31 uppgår till 8 616 874 kr. Denna uppskjutna skatteskuld blir först aktuell om föreningen avyttrar fastigheten och här erinras om att föreningens syfte är att upplåta lägenheter till medlemmarna på obegränsad tid.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 400 000	8 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 400 000</b>	<b>8 400 000</b>
Ingående avskrivningar	-966 497	-877 323
Årets avskrivningar	-89 174	-89 174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 055 671</b>	<b>-966 497</b>
Ingående uppskrivningar	42 332 260	42 835 034
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-502 774	-502 774
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>41 829 486</b>	<b>42 332 260</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 173 815</b>	<b>49 765 763</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 922 000	17 922 000
Taxeringsvärden mark	13 860 000	13 860 000
	<b>31 782 000</b>	<b>31 782 000</b>
Bokfört värde byggnader	23 021 223	23 613 171
Bokfört värde mark	26 152 592	26 152 592
	<b>49 173 815</b>	<b>49 765 763</b>

### Not 4 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	42 332 260	42 835 034
Överföring fritt eget kapital	-502 774	-502 774
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 829 486</b>	<b>42 332 260</b>



**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	937 500	1 187 500
	<b>937 500</b>	<b>1 187 500</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	8 933 333	8 933 333
	<b>8 933 333</b>	<b>8 933 333</b>

**Not 7 Aktuella skatteskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskatt 2020		142 575
Fastighetsskatt 2021	238 365	238 365
Fastighetsskatt 2022	238 365	
	<b>476 730</b>	<b>380 940</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda månadsavgifter	349 536	349 536
Övrigt	84 760	46 027
Upplupen räntekostnad	15 488	7 465
	<b>449 784</b>	<b>403 028</b>

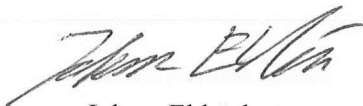
Sälen 2 30411



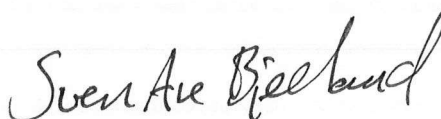
Anna Sandqvist  
Ordförande



Delara Badeie Rönnberg



Johan Ekbäck



Sven Are Bjelland



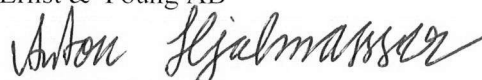
Magnus Peterson



Tomas Borg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-01

Ernst & Young AB



Anton Hjalmarsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten, org.nr 769621-8135

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten för år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 revisorssed 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

### 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
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Uddevalla den 1 juni 2023

Ernst & Young AB



Anton Hjalmarsson  
Auktoriserad revisor