

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten

769621-8135

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Tio ägarbyten har skett under året.

Föreningen har under 2019 bytt leverantör på vatten och avlopp och detta har medfört en tilläggsavgift på 460 400 kr under 2020.

Föreningen har ingen verksamhet som har påverkats av pågående Corona pandemi.

Medlemsinformation

Under året har en ordinarie föreningsstämma och en extra stämma samt 11 styrelsemöten hållits.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 093	1 090	1 042	850
Resultat efter finansiella poster	-1 103	-478	-465	-527
Soliditet (%)	99	98	99	99

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 760 000	43 337 808	-47 411 224	-477 623	51 208 961
Disposition av föregående års resultat:		-502 774	25 151	477 623	0
Årets resultat				-1 102 661	-1 102 661
Belopp vid årets utgång	55 760 000	42 835 034	-47 386 073	-1 102 661	50 106 300

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-47 888 847
överfört från uppskrivningsfond	502 774
årets förlust	-1 102 661
	-48 488 734
behandlas så att i ny räkning överföres	-48 488 734
	-48 488 734

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 093 194	1 089 969
Övriga rörelseintäkter		15 000	12 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 108 194	1 101 969
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 616 119	-986 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 948	-591 948
Summa rörelsekostnader		-2 208 067	-1 578 018
Rörelseresultat		-1 099 873	-476 049
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 788	-1 573
Summa finansiella poster		-2 788	-1 573
Resultat efter finansiella poster		-1 102 661	-477 622
Resultat före skatt		-1 102 661	-477 622
Årets resultat		-1 102 661	-477 622

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

50 357 711

50 949 659

Summa materiella anläggningstillgångar

50 357 711

50 949 659

Summa anläggningstillgångar

50 357 711

50 949 659

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

50 268

48 036

Övriga fordringar

15

37

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 799

14 725

Summa kortfristiga fordringar

84 082

62 798

Kassa och bank

Kassa och bank

332 325

1 018 549

Summa kassa och bank

332 325

1 018 549

Summa omsättningstillgångar

416 407

1 081 347

SUMMA TILLGÅNGAR

50 774 118

52 031 006

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 760 000

55 760 000

Uppskrivningsfond

4

42 835 034

43 337 808

Summa bundet eget kapital

98 595 034

99 097 808

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-47 386 073

-47 411 224

Årets resultat

-1 102 661

-477 622

Summa fritt eget kapital

-48 488 734

-47 888 846

Summa eget kapital

50 106 300

51 208 962

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

38 634

178 219

Skatteskulder

5

285 150

285 150

Övriga skulder

13 527

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

330 507

358 675

Summa kortfristiga skulder

667 818

822 044

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 774 118

52 031 006

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

	2020	2019
Vatten	357 900	284 236
Engångskostnad Vatten	460 400	0
Sophämtnin	130 078	125 125
Snöröjning	45 000	45 000
Fastighetsskatt	142 575	142 575
Samfällighetskostnader	40 219	40 219
Progamvaror	3 040	1 751
Tv-avgifter	36 300	36 300
Wifi	179 280	179 280
Försäkringar	47 390	53 860
Revision	13 812	14 000
Redovisningstjänster	60 970	40 561
Entreprenad	20 000	20 000
Övrigt	16 492	3 164
Reparation och underhåll fastighet	19 294	0
Styrelsearvode	33 000	0
Arbetsgiv avgifter för styrelsearvode	10 369	
	1 616 119	986 071

I övriga kostnader ingår år 2020 en engångspost till Lantmäteriet på 13 091 kr.

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 2020-12-31 uppgår till 9 166 697 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.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 400 000	8 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 400 000	8 400 000
Ingående avskrivningar	-788 149	-698 975
Årets avskrivningar	-89 174	-89 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-877 323	-788 149
Ingående uppskrivningar	43 337 808	43 840 582
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-502 774	-502 774
Utgående ackumulerade uppskrivningar	42 835 034	43 337 808
Utgående redovisat värde	50 357 711	50 949 659
Taxeringsvärden byggnader	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärden mark	6 810 000	6 810 000
	19 010 000	19 010 000
Bokfört värde byggnader	24 195 119	24 787 067
Bokfört värde mark	26 162 592	26 162 592
	50 357 711	50 949 659

Not 4 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	43 337 808	43 840 582
Överföring fritt eget kapital	-502 774	-502 774
Belopp vid årets utgång	42 835 034	43 337 808

Not 5 Aktuella skatteskulder

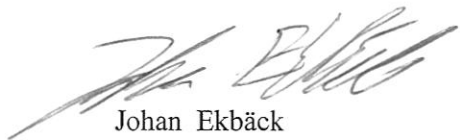
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskatt 2018		142 575
Fastighetsskatt 2019	142 575	142 575
Fastighetsskatt 2020	142 575	
	285 150	285 150

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	272 856	274 356
Bokslut och revision	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader	40 650	67 319
	330 506	358 675



Sälen 17/5 2021



Johan Ekbäck
Ordförande



Delara Badeie Rönnberg



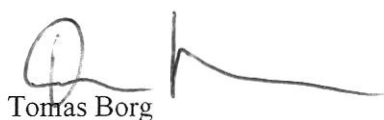
Sven Are Bjelland



Anna Sandqvist



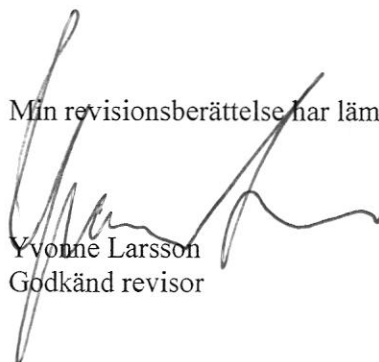
Magnus Peterson



Tomas Borg

Min revisionsberättelse har lämnats

19/5 2021



Yvonne Larsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Mina 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten för år 2020 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:

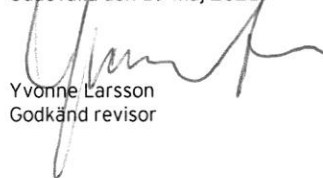
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uddevalla den 19 maj 2021



Yvonne Larsson
Godkänd revisor