

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten

769621-8135

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällbyn i Stöten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

Sju ägarbyten har skett under året.

Medlemsinformation

Under året har föreningsstämma samt fyra styrelsemöten hållits.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 042	850	704	712
Resultat efter finansiella poster	-465	-527	-691	-547
Soliditet (%)	99	99	99	99

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 760 000	44 343 356	-47 424 791	-526 893	52 151 672
Minskning av insatskapital		-502 774	502 774		0
Disposition av föregående års resultat:			-526 893	526 893	0
Årets resultat				-465 089	-465 089
Belopp vid årets utgång	55 760 000	43 840 582	-47 448 910	-465 089	51 686 583

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-47 951 684
överfört från uppskrivningsfond	502 774
årets förlust	-465 089
	-47 913 999

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-47 913 999
	-47 913 999

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 041 738	850 089
Övriga rörelseintäkter		10 500	9 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 052 238	859 089
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-923 691	-792 514
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-591 945	-591 948
Summa rörelsekostnader		-1 515 636	-1 384 462
Rörelseresultat		-463 398	-525 373
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 691	-1 520
Summa finansiella poster		-1 691	-1 520
Resultat efter finansiella poster		-465 089	-526 893
Resultat före skatt		-465 089	-526 893
Årets resultat		-465 089	-526 893

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

51 541 607

52 133 552

Inventarier, verktyg och installationer

4

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

51 541 607

52 133 552

Summa anläggningstillgångar

51 541 607

52 133 552

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

103 215

37 510

Övriga fordringar

1 025

131

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 954

11 964

Summa kortfristiga fordringar

117 194

49 605

Kassa och bank

Kassa och bank

775 422

647 632

Summa kassa och bank

775 422

647 632

Summa omsättningstillgångar

892 616

697 237

SUMMA TILLGÅNGAR

52 434 223

52 830 789

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 760 000

55 760 000

Uppskrivningsfond

5

43 840 582

44 343 356

Summa bundet eget kapital

99 600 582

100 103 356

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-47 448 910

-47 424 791

Årets resultat

-465 089

-526 893

Summa fritt eget kapital

-47 913 999

-47 951 684

Summa eget kapital

51 686 583

52 151 672

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

176 293

177 238

Skatteskulder

6

261 990

238 830

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

309 357

263 049

Summa kortfristiga skulder

747 640

679 117

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 434 223

52 830 789

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

	2018	2017
Vatten	270 270	270 270
Sophämtning	103 992	88 830
Snöröjning	45 000	59 835
Fastighetsskatt	142 575	119 415
Samfällighetskostnader	40 219	27 755
TV - avgifter	36 300	36 300
Internet kostnader	168 852	0
Företagsförsäkringar	39 370	46 359
Revision och redovisningstjänster	50 800	51 893
Fastighetskostnader	20 000	83 166
Övrigt	6 313	8 691
	923 691	792 514

I internetkostnaden ingår även kostnader för okt-dec 2017 med 7 500 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 2018-12-31 uppgår till 9 031 160 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.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 400 000	8 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 400 000	8 400 000
Ingående avskrivningar	-609 801	-520 630
Årets avskrivningar	-89 174	-89 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-698 975	-609 804
Ingående uppskrivningar	44 343 356	44 846 130
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-502 774	-502 774
Utgående ackumulerade uppskrivningar	43 840 582	44 343 356
Utgående redovisat värde	51 541 607	52 133 552
Taxeringsvärden byggnader	12 200 000	9 142 000
Taxeringsvärden mark	6 810 000	6 780 000
	19 010 000	15 922 000
Bokfört värde byggnader	25 379 015	25 970 960
Bokfört värde mark	26 162 592	26 162 592
	51 541 607	52 133 552

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 250	156 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 250	156 250
Ingående avskrivningar	-156 250	-156 250
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 250	-156 250
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Uppskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	44 343 356	44 846 130
Överföring fritt eget kapital	-502 774	-502 774
Belopp vid årets utgång	43 840 582	44 343 356

Not 6 Aktuella skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskatt 2016		119 419
Fastighetsskatt 2017	119 419	119 419
Fastighetsskatt 2018	142 575	
	261 994	238 838

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	272 856	247 968
Bokslut och revision	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader	22 500	1 080
	309 356	263 048

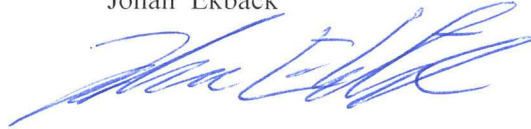
Yh

Sälen 15 april 2019

Delara Badeie Rönnberg



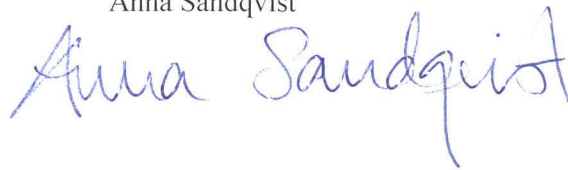
Johan Ekbäck



Sven Are Bjelland



Anna Sandqvist



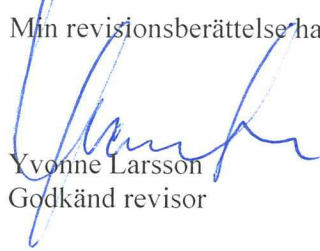
Magnus Peterson



Emma Nyberg



Min revisionsberättelse har lämnats 20/5 2019



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 2018.

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 2018 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. Risken 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 2018 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 ersättningskyldighet 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 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.

Uddevalla den 20 maj 2019



Yvonne Larsson
Godkänd revisor