

Årsredovisning
för
Brf Sälenstugan

716413-0804

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf Sälenstugan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades i april 1979 och har som ändamål att upplåta bostäder för sina medlemmar med nyttjanderätt under begränsad tid i föreningens fastighet Sälen Västra 3:16. Föreningen omfattar 56 radhuslägenheter om 12 andelar innebärande totalt 672 andelar. Varje andels nyttjanderätt uppgår till 4 eller 5 veckor per kalenderår med undantag för 4 helägare.

Föreningen har sitt säte i Sälen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har fortsatt renoveringen/moderniseringen av ytterligare 20 hus. Arbetet omfattar i princip, nya köksluckor, installation av diskmaskin, ny lådhurts, ny bänkskiva, nytt kakel, ny spis, ny matta på golvet i övervåningen, ny matta i trappan samt helrenovering av duschrum. I nuläget återstår 10 hus, som kommer att färdigställas under våren 2019. Dessutom har vi under hösten installerat nya TV-apparater i samtliga hus samt bytt ut 20 torkskåp.

Medlemsinformation

Andelsveckorna fördelas enligt principen en vecka per årstid med hänsyn taget till traditionellt sett attraktiva veckor som påsk, jul, sportlov etc. Dessa veckor fördelas strikt med 12 års intervall. Andelsschemat för fördelning på andelsveckor har tagits fram ett nytt gällande från och med 2017 till 2028.

Anläggningen färdigställdes 1980 och har därmed utnyttjas av medlemmarna i över 38 år. Medlemmarna/andelsägare är antingen fysiska eller juridiska personer. Antalet varierar över tiden beroende på köp samt samägda andelar och ägandet av flera andelar. Under verksamhetsåret har 35 andelar bytt ägare varav flertalet har skett via köp/försäljning, men också några genom arv eller gåva. För överlåtelser som ägt rum under 2018 har föreningen tagit ut en avgift om 500kr per andel oavsett hur överlåtelserna har skett.

Samtliga andelar i 4 av de 56 radhusen ägs fortsatt i sin helhet av vardera en ägare som alla är privatpersoner. Av övriga enskilda andelar är vid utgången av verksamhetsåret ett fåtal andelar ägda av företag eller organisationer, Föreningens utskick, det s.k. novemberbrevet och kallelse till föreningsstämman sändes i form av brev med faktura till cirka 570 adresser.

Vid årsstämman 28 maj i Södertälje omvaldes följande personer till styrelsen, Tomas Ansanus ordförande, Mathias Gustafsson fastighetsförvaltare samt Hans Nyman kansli. Fortsatt suppleant Robert Lindberg, men ingen ersättare valdes till avlidne suppleanten Stefan Nilsson på årsstämman.

Som tidigare har nämnts färdigställdes anläggningen 1980. I december 2019 kommer nya flygplatsen att vara klar, vilket kommer göra Sälen ännu mer attraktivt som resmål. På föreningens mark 3:16 och 2:14 har vi börjat förhandla med Malung-Sälens kommun om detaljplaner, som vi kommer att rapportera om på nästa årsstämma. Under hösten har det tillkommit 2 nya restauranter, Harrys i gamla Tempolokalen och Pinchos i Volvolokalen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 500	3 473	3 428	3 403
Resultat efter finansiella poster	564	756	504	588
Soliditet %	74	85	90	90

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 632	2 160	789	-11 773	756	29 564
Disposition av föregående års resultat:				756	-756	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			81	-81		0
Årets resultat					564	564
Belopp vid årets utgång	37 632	2 160	870	-11 098	564	30 128

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 098 179
årets vinst	563 910
	-10 534 269

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	80 842
i ny räkning överföres	-10 615 111
	-10 534 269

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		3 360 000	3 360 000
Övriga intäkter	2	140 246	113 110
		3 500 246	3 473 110
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 707 830	-1 611 141
Övriga kostnader	4	-277 100	-305 850
Personalkostnader	5	-248 295	-358 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 049	-430 176
		-2 881 274	-2 705 903
Rörelseresultat		618 972	767 207
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 062	-11 608
		-55 062	-11 586
Resultat efter finansiella poster		563 910	755 621
Resultat före skatt		563 910	755 621
Årets resultat		563 910	755 621

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 033 282	27 813 826
Inventarier, verktyg och installationer	7	947 518	1 202 730
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	2 887 440
		34 980 800	31 903 996
Summa anläggningstillgångar		34 980 800	31 903 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		430 000	0
Aktuella skattefordringar		22 155	83 710
Övriga fordringar		53 089	1 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	110 854	53 318
		616 098	138 827
<i>Kassa och bank</i>		4 960 847	2 680 298
Summa omsättningstillgångar		5 576 945	2 819 125
SUMMA TILLGÅNGAR		40 557 745	34 723 121

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 632 000	37 632 000
Uppåtelseavgifter		2 160 000	2 160 000
Fond för yttre underhåll		870 104	789 262
		40 662 104	40 581 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 098 179	-11 772 958
Årets resultat		563 910	755 621
		-10 534 269	-11 017 337
Summa eget kapital		30 127 835	29 563 925
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		6 450 000	1 950 000
Summa långfristiga skulder		6 450 000	1 950 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		280 000	0
Leverantörsskulder		111 855	100 139
Övriga skulder		0	7 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 588 055	3 101 417
Summa kortfristiga skulder		3 979 910	3 209 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 557 745	34 723 121

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		563 910	755 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		648 049	430 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 211 959	1 185 797
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-430 000	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-47 270	-2 723
Förändring av leverantörsskulder		11 716	36 885
Förändring av kortfristiga skulder		478 998	-21 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 225 403	1 198 237
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 724 853	-2 899 420
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 724 853	-2 899 420
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 000 000	2 000 000
Amortering av lån		-220 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 780 000	1 950 000
Årets kassaflöde		2 280 550	248 817
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 680 298	2 431 481
Likvida medel vid årets slut		4 960 848	2 680 298

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprädd i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Bostadsrättsföreningen har under året övergått till komponentavskrivning på sina byggnader samt ökat avskrivningstakten på byggnaderna.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	0,50%
Stomkompletteringar/innerväggar	0,50%
Värme, sanitet	0,91%
El	1,25%
Inre ytskikt och vitvaror	3,33%
Fasad	1,00%
Fönster	1,00%
Köksinredning	1,67%
Yttertak	1,25%
Ventilation	2,00%
Styr- och övervakningssystem	3,33%
Övrigt	1,00%
Markanläggningar	5,00%
Inventarier	10,00%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Hysesintäkter	61 758	28 515
Överlåtelseavgifter	17 500	23 000
Övriga intäkter	60 988	61 595
	140 246	113 110

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Sotning	81 060	0
Vatten och avlopp	220 591	197 409
TV-avgifter	46 563	45 928
El	706 538	690 978
Städning och renhållning	121 756	146 602
Snöröjning	137 189	99 756
Sophämtning	83 726	73 080
Reparation och underhåll av fastighet	81 759	111 834
Fastighetsförsäkringspremier	27 888	34 702
Fastighetsskatt	200 760	185 760
Förbrukningsmaterial	0	10 771
Förbrukningsinventarier	0	14 321
	1 707 830	1 611 141

Not 4 Övriga kostnader

	2018	2017
Föreningsavgifter	24 002	24 002
Revisionsarvode	11 000	35 000
Arvode ekonomisk förvaltning	141 797	127 001
Övriga kostnader	100 301	119 847
	277 100	305 850

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	1
	0	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	90 000	77 500
Övriga ersättningar till styrelsen	14 000	0
Övriga anställda	96 210	222 413
	200 210	299 913
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	48 085	58 823
	48 085	58 823
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	248 295	358 736

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 739 691	32 739 691
Inköp	3 724 853	0
Omklassificeringar	2 887 440	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 351 984	32 739 691
Ingående avskrivningar	-4 925 865	-4 750 901
Årets avskrivningar	-392 837	-174 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 318 702	-4 925 865
Utgående redovisat värde	34 033 282	27 813 826

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 336 967	6 324 987
Inköp		11 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 336 967	6 336 967
Ingående avskrivningar	-5 134 237	-4 879 025
Årets avskrivningar	-255 212	-255 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 389 449	-5 134 237
Utgående redovisat värde	947 518	1 202 730

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 887 440	0
Inköp	0	2 887 440
Omklassificeringar	-2 887 440	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 887 440
Utgående redovisat värde	0	2 887 440

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen intäkt	90 273	28 515
Förutbetald försäkringspremie	9 306	8 707
Övriga poster	11 275	16 096
	110 854	53 318

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 330 000	1 000 000
	5 330 000	1 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	7 810	2 226
Förskottsfakturerade årsavgifter	3 360 000	2 938 000
Övriga upplupna kostnader	220 245	161 191
	3 588 055	3 101 417

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 350 000	0
	7 350 000	0

Sälen den 28 februari 2019

Tomas Ansanus
Ordförande

Mathias Gustafsson

Hans Nyman

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2019

Magnus Engström
Revisor