

Årsredovisning
för
Brf Sälenstugan

716413-0804

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Brf Sälenstugan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 5 helägare.

Föreningen har sitt säte i Sälen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Tomas Ansanius

Mathias Gustafsson

Hans Nyman

Styrelsesuppleanter

Robert Lindberg

Valberedning

Kenneth Larsson

Valda t.o.m. årsstämman

2020

2020

2020

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren har vi färdigställt renoveringen/moderniseringen av alla hus. Ett arbete som har omfattas av 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. Dessutom har vi under hösten installerat nya garderobsdörrar, fullföljt byte av torkskåp varav alla är utbytta. Förutom det har nya trädgårdsmöbler köpts till samtliga hus.

I december 2019 blev den nya flygplatsen klar, vilket kommer göra Sälen ännu mer attraktivt som resmål. På föreningens mark 3:16 har vi skickat in detaljplan på 2 tomter till Malung-Sälens kommun. Vi har värderat genom Fastighetsbyrån i Sälen dessa 2 tomter. All info kommer på nästa årsstämma.

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 29 andelar bytt ägare varav flertalet har skett via köp/försäljning, men också några genom arv eller gåva. För överlåtelse som ägt rum under 2019 har föreningen tagit ut en avgift om 500kr per andel oavsett hur överlåtelsen har skett.

Samtliga andelar i 5 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 3 juni i Örebro omvaldes följande personer till styrelsen, Tomas Ansanius ordförande, Mathias Gustafsson fastighetsförvaltare samt Hans Nyman kansli samt suppleant Robert Lindberg. Dessutom valdes en ny valberedningens ordförande, Kenneth Larsson.

Som tidigare har nämnts färdigställdes anläggningen 1980.

Föreningens intäkter utgörs i huvudsak av medlemmarnas årsavgifter som fortsatt uppgår till 5000kr per andel. Övriga intäkter kommer från uthyrning av den s.k. föreningsveckan, arrende för mobilmast på föreningens fastighet Sälen 2:14, överlåtelseavgifter och felparkeringsavgifter.

Föreningen har ingen vaktmästare/fastighetsskötare för löpande drift- och underhållsuppgifter. Därför har vi vårt samarbete med Skistar och Thomas Kaiser för dessa uppgifter, samt utnyttjar externa personer/företag.

Till styrelsen har 90000kr enligt årsstämmans beslut utbetalats avseende arvoden. Byggnaden på föreningens fastighet är fullförsäkrad. Försäkringsbelopp för maskiner och inventarier i radhusen uppgår till drygt 5 Mkr. Härutöver är styrelsen inklusive suppleanter och revisorer ansvarsförsäkrade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 709	3 500	3 473	3 428
Resultat efter finansiella poster	193	564	756	504
Soliditet %	75	74	85	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	951	-11 179	564	30 128
Disposition av föregående års resultat:				564	-564	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			81	-81		0
Årets resultat					193	193
Belopp vid årets utgång	37 632	2 160	1 032	-10 696	193	30 321

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 695 953
årets vinst	193 041
	-10 502 912

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	80 842
i ny räkning överföres	-10 583 754
	-10 502 912

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		3 360 000	3 360 000
Övriga intäkter	2	348 614	140 246
		3 708 614	3 500 246
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 260 702	-1 707 830
Övriga kostnader	4	-351 291	-277 100
Personalkostnader	5	-150 921	-248 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 252	-648 049
		-3 415 166	-2 881 274
Rörelseresultat		293 448	618 972
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 406	-55 062
		-100 406	-55 062
Resultat efter finansiella poster		193 041	563 910
Resultat före skatt		193 041	563 910
Årets resultat		193 041	563 910

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 631 388	34 033 282
Inventarier, verktyg och installationer	7	847 135	947 518
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 490 941	0
		35 969 464	34 980 800
Summa anläggningstillgångar		35 969 464	34 980 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		350 000	430 000
Aktuella skattefordringar		9 135	22 155
Övriga fordringar		53 089	53 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	314 132	110 854
		726 356	616 098
<i>Kassa och bank</i>		3 545 859	4 960 847
Summa omsättningstillgångar		4 272 215	5 576 945
SUMMA TILLGÅNGAR		40 241 679	40 557 745

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		1 031 788	870 104
		40 823 788	40 662 104
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 695 953	-11 098 179
Årets resultat		193 041	563 910
		-10 502 912	-10 534 269
Summa eget kapital		30 320 876	30 127 835
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		6 170 000	6 450 000
Summa långfristiga skulder		6 170 000	6 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		280 000	280 000
Leverantörsskulder		84 838	111 855
Övriga skulder		7 236	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 378 729	3 588 055
Summa kortfristiga skulder		3 750 803	3 979 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 241 679	40 557 745

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		193 041	563 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		652 252	648 049
Betald skatt		13 020	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		858 313	1 211 959
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		80 000	-430 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-203 278	-47 270
Förändring av leverantörsskulder		-27 017	11 716
Förändring av kortfristiga skulder		-202 091	478 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten		505 927	1 225 403
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 640 916	-3 724 853
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 640 916	-3 724 853
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	5 000 000
Amortering av lån		-280 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-280 000	4 780 000
Årets kassaflöde		-1 414 989	2 280 550
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 960 848	2 680 298
Likvida medel vid årets slut		3 545 859	4 960 848

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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	5,00%-10,00%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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

	2019	2018
Hysesintäkter	0	61 758
Överlåtelseavgifter	14 500	17 500
Övriga intäkter	334 114	60 988
	348 614	140 246

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Sotning	0	81 060
Vatten och avlopp	219 749	220 591
TV-avgifter	56 125	46 563
El	663 133	706 538
Städning och renhållning	292 174	121 756
Snöröjning	107 756	137 189
Sophämtning	90 444	83 726
Reparation och underhåll av fastighet	568 353	81 759
Fastighetsförsäkringspremier	38 657	27 888
Fastighetsskatt	224 910	200 760
Förbrukningsmaterial	0	0
Förbrukningsinventarier	-599	0
	2 260 702	1 707 830

Not 4 Övriga kostnader

	2019	2018
Föreningsavgifter	24 002	24 002
Revisionsarvode	12 000	11 000
Arvode ekonomisk förvaltning	151 687	141 797
Övriga kostnader	163 602	100 301
	351 291	277 100

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	90 000	90 000
Övriga ersättningar till styrelsen	6 000	14 000
Övriga anställda	28 380	96 210
	124 380	200 210
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	26 541	48 085
	26 541	48 085
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	150 921	248 295

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 351 984	32 739 691
Inköp	0	3 724 853
Omklassificeringar	0	2 887 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 351 984	39 351 984
Ingående avskrivningar	-5 318 702	-4 925 865
Årets avskrivningar	-401 894	-392 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 720 596	-5 318 702
Utgående redovisat värde	33 631 388	34 033 282

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 336 967	6 336 967
Inköp	149 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 486 942	6 336 967
Ingående avskrivningar	-5 389 449	-5 134 237
Årets avskrivningar	-250 358	-255 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 639 807	-5 389 449
Utgående redovisat värde	847 135	947 518

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 887 440
Inköp	1 490 941	0
Omklassificeringar	0	-2 887 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 490 941	0
Utgående redovisat värde	1 490 941	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen intäkt	304 826	90 273
Förutbetald försäkringspremie	9 306	9 306
Övriga poster	0	11 275
314 132	110 854	

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 050 000	5 330 000
5 050 000	5 330 000	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	7 729	7 810
Förskotts fakturerade årsavgifter	3 360 000	3 360 000
Övriga upplupna kostnader	11 000	220 245
	3 378 729	3 588 055

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	7 350 000	7 350 000
	7 350 000	7 350 000

Sälen den 25 mars 2020

Tomas Ansanius
Ordförande

Mathias Gustafsson

Hans Nyman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-

Marie Thorstensson
Auktoriserad revisor