

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stöten 1
716456-4549

Räkenskapsåret
2020

MR
KR
AT

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stöten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att tillhandahålla fritidslägenheter i Granfjällsstöten åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Transtrands Kronopark 1:38 i Malung-Sälens kommun och består av lägenheter avsedda för fritidsändamål. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas försäkringsbolag.

Yttre och inre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter. Avsättning till fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Under året har 111000 kr avsatts till fond för yttre underhåll och 0 kr har ianspråktagits. Vid årets slut fanns 2 773 861 kr avsatt till fond för yttre underhåll.

2019/2020 års säsong avslutades med start av corona-pandemin och det påverkade föreningen under resterande 2020. Stötens anläggning stängdes ner i början på april varvid påskhelgen uteblev som uthyrningsmöjlighet. Trots ett stängt slut så var hyresintäkten i en lägenhet med total uthyrning exkl städavgift 50 443 kronor för 2019/20.

Då utvecklingen för nästa säsong var väldigt osäker tog styrelsen beslut att avvakta med flera tänkta investeringar/renoveringar av fastigheten.

De kostnader som avviker mot föregående år är ökning av förbrukningsinventarier med 68 tkr till 269 tkr, här avses inköp av nya spisar, kyl/frys, torkskåp och TV-apparater. Elkostnader blev högre än beräknat, då vi drabbas av tillägg för det el-område fastigheten ligger i, det gjorde att elkostnader ökade med 255 tkr mot föregående år.

Reparation och underhåll sker kontinuerligt av fastigheterna, under året har det kostat 479 tkr, där VVS svarar för ca 150 tkr, elarbeten ca 110 tkr, resterande är bl a underhåll sprinklersystemet, arbete utfört av vårt eget vaktmästeri: målning av alla entréer, målning utvändigt av 36 balkonger, 20 badrum invändigt tak, byte av takpannor.

Vad avser vattenavgifter har föreningen efter att Vamas övertog ansvaret drabbats av en höjning med 554 tkr per år från 708 tkr till 1 262 tkr. Vidare finns ett krav från Vamas på en extra anslutningsavgift på 1 600 tkr, denna skuld finns ej upptagen i årsredovisningen då den vid eventuell betalningsskyldighet kommer att debiteras med 7500 kronor extra på varje lägenhetsinnehavare. Båda dessa förändrade avgifter har styrelsen bestridit och ärendet kommer att avgöras av domstol.



Elavtal för 5 års leverans (1/12 2019- 30/11 2024) gjordes i maj 2019 till dåvarande kurs 47,35 öre Zonfri fast del, inga månadsavgifter.

Under året har 13 lägenheter bytt ägare, i början av året såldes en för 795.000 kr och i slutet av året såldes en för 860.000 kr.

Löner och ersättningar

Löner har under året utbetalts till Vaktmästare och Husfru under hela året. Arvoden har skett till styrelsemedlemmar enligt beslut på årsstämman.

Milersättning har utbetalts till styrelsemedlemmar vid arbetsmöten i Stöten. Övriga styrelsemöten sker via telefonmöten.

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Mikael Kesti	Ledamot (Ordförande)
Bo-Göran Karlsson	Ledamot
Henrik Gaunitz	Ledamot
Kjell Ruder	Ledamot
Gösta Bluhm	Suppleant
Fredrik Egger	Suppleant
Christine Högberg	Suppleant

Firman tecknas förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Anders Hassis	Ordinarie
Morgan Söderberg	Suppleant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året uppgått till 9 720 000 kr, vilket motsvarar 45 000 kr per medlem.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 37 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har anlitat Aspia AB för biträde med löpande redovisning och årsbokslut.

U/X
KR
R
P
A

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 720	9 720	9 720	9 720
Resultat efter finansiella poster	-233	-2 227	112	75
Soliditet (%)	70,3	67,9	69,0	67,6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	2 662 861	-15 207 245	-2 228 254	45 227 362
Disposition av föregående års resultat:			-2 228 254	2 228 254	0
Reservering fond för yttre		111 000	-111 000		0
Årets resultat				-232 595	-232 595
Belopp vid årets utgång	60 000 000	2 773 861	-17 546 499	-232 595	44 994 767

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 546 499
årets förlust	-232 595
	-17 779 094

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	111 000
i ny räkning överföres	-17 890 094
	-17 779 094

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "MK", "Kre.", "Ben", and "AA".

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		9 720 000	9 720 000
Försäkringsersättning		30 467	110 705
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 750 467	9 830 705
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-6 305 535	-8 280 466
Personalkostnader	3	-1 138 112	-1 160 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 309 769	-2 429 337
Summa rörelsekostnader		-9 753 416	-11 870 264
Rörelseresultat		-2 949	-2 039 559
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 646	-188 695
Summa finansiella poster		-229 646	-188 695
Resultat efter finansiella poster		-232 595	-2 228 254
Resultat före skatt		-232 595	-2 228 254
Årets resultat		-232 595	-2 228 254

M-X
GR. Zee
AA

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	60 458 479	62 236 554
Inventarier	5	1 123 455	1 655 149
Summa materiella anläggningstillgångar		61 581 934	63 891 703

Summa anläggningstillgångar

61 581 934 63 891 703

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		90 000	180 000
Övriga fordringar		79 278	47 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 900	181 013
Summa kortfristiga fordringar		311 178	408 541

Kassa och bank

Kassa och bank		2 105 511	2 301 238
Summa kassa och bank		2 105 511	2 301 238
Summa omsättningstillgångar		2 416 689	2 709 779

SUMMA TILLGÅNGAR

63 998 623 66 601 482

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 000 000

60 000 000

Fond för yttre underhåll

2 773 861

2 662 861

Summa bundet eget kapital

62 773 861

62 662 861

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-17 546 499

-15 207 245

Årets resultat

-232 595

-2 228 254

Summa fritt eget kapital

-17 779 094

-17 435 499

Summa eget kapital

44 994 767

45 227 362

Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

14 734 829

16 851 061

Summa långfristiga skulder

14 734 829

16 851 061

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

2 116 232

2 116 232

Leverantörsskulder

846 266

972 190

Övriga skulder

28 089

27 203

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 278 440

1 407 434

Summa kortfristiga skulder

4 269 027

4 523 059

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

63 998 623

66 601 482

MJ
L. Sten
M
AA

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-232 595

-2 228 254

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 309 769

2 429 337

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 077 174

201 083

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

90 000

-22 500

Förändring av kortfristiga fordringar

7 455

10 661

Förändring av leverantörsskulder

-125 924

-214 308

Förändring av kortfristiga skulder

-128 200

134 652

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 920 505

109 588

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-614 908

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-614 908

Finansieringsverksamheten

Amortering och upptagning av nya lån

-2 116 232

83 768

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 116 232

83 768

Årets kassaflöde

-195 727

-421 552

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 301 238

2 722 790

Likvida medel vid årets slut

2 105 511

2 301 238

Handwritten signatures and initials:
MS
KR
JCH
H
AA

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	100 år
Byggnadsförbättringar	25 år
Inventarier	5-10 år
Markanläggningar	20år

Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Städning & vaktmästeri	150 900	77 550
Förbrukningsmaterial	343 001	444 939
Kabel-tv	151 117	120 538
Administration	182 188	159 193
El	2 070 573	1 814 799
Renhållning	342 581	473 344
Snöröjning	208 487	262 918
Vatten	1 262 300	797 805
Försäkring	146 560	142 796
Reparation & underhåll	478 517	3 166 668
Serviceavtal	171 918	185 456
Avgift samfällighetsföreningen	171 573	171 573
Fastighetsskatt/avgift	111 000	111 000
Övrigt	77 697	21 230
Datauppkoppling	130 537	86 871
Hyra maskin	19 024	22 961
Förbrukningsinventarier	269 095	201 302
Telefon	10 494	11 821
Brandlarm	7 973	7 702
	6 305 535	8 280 466

Not 3 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	2	2

MS
KR
AA

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 461 140	92 293 238
Inköp		167 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 461 140	92 461 140
Ingående avskrivningar	-30 224 586	-28 453 710
Årets avskrivningar	-1 778 075	-1 770 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 002 661	-30 224 586
Utgående redovisat värde	60 458 479	62 236 554

Not 5 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 642 640	11 195 634
Inköp		447 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 642 640	11 642 640
Ingående avskrivningar	-9 987 491	-9 329 030
Årets avskrivningar	-531 694	-658 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 519 185	-9 987 491
Utgående redovisat värde	1 123 455	1 655 149

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 851 061 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 734 829	16 851 061
	14 734 829	16 851 061
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 116 232	2 116 232
	2 116 232	2 116 232

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år	7 867 651	9 372 883
	7 867 651	9 372 883

Handwritten signatures and initials:
MJC
Ker
W
AA

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	3 000 000	3 000 000
Fastighetsinteckning	39 030 000	39 030 000
	42 030 000	42 030 000

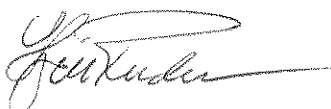
Sälen 2021-03-22



Mikael Kesti



Bo-Göran Karlsson

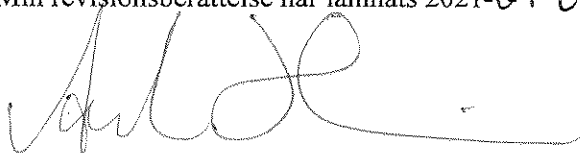


Kjell Ruder



Henrik Gaunitz

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-09



Anders Hassis
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stöten 1

Org.nr. 716456-4549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stöten 1 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Stöten 1 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.

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 Bostadsrättsföreningen Stöten 1 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 föreningen 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 fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/m/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stöten 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningssammansamlingen disponerar 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 Bostadsrättsföreningen Stöten 1 enligt god revisionssed 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:

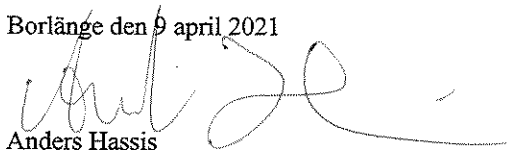
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borlänge den 9 april 2021


Anders Hassis

Godkänd revisor