

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stöten 1

716456-4549

Räkenskapsåret

2018

112-
H. B. M.
AA

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stöten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 104 000 kr avsatts till fond för yttre underhåll och 0 kr har ianspråktagits. Vid årets slut fanns 2 558 861 kr avsatt till fond för yttre underhåll.

- Under året har egen vaktnästare utfört reparations- och renoveringsarbeten i husen, såsom vattenskador, ommålning trapphus och allmänna utrymmen, byte vindskivor, byte takpannor.
- För att kunna utföra arbeten på husen utvändigt och på tak har föreningen inköpt en begagnad skylift för 350.000 kronor.
- Kostnaden under reparation och underhåll består till större delen av inköpta nödvändiga el- och rörarbeten.
- Till allmänna utrymmen har inköpts inventarier till ett värde av 565.189 kronor.
- Från maj månad har en husfru anställts för att få städning av allmänna utrymmen och underhåll av förbrukningsmaterial i lägenheterna att fungera på ett bra sätt.

Under året har 38 st lägenheter bytt ägare.

Elavtal med fast pris 36,5 öre finns för perioden 30/11 2016 - 30/11 2019 med Dalakraft.

Uth
BR
AA

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Mikael Kesti	Ledamot (Ordförande)
Bo-Göran Karlsson	Ledamot
Stefan Woodbridge	Ledamot
Kjell Ruder	Ledamot
Gösta Bluhm	Suppleant
Einar Eriksson	Suppleant
Henrik Gaunitz	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 34 824 000 kr.

Räntor och lån

Med de positiva resultat som föreningen uppnått på senare år har föreningens kreditvärdighet förbättrats avsevärt, varför stora besparingar har kunnat göras på räntor. Vid ingången av 2018 låg räntan på 0,94 % och vid utgången av 2018 låg räntan på 0,86 %.

Ekonomisk förvaltning

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 720	9 720	9 720	9 720
Resultat efter finansiella poster	112	75	765	1 160
Soliditet (%)	69,0	67,6	62,4	59,8

MS

KR

DM

PA

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	2 454 861	-15 185 378	74 557	47 344 040
Disposition av föregående års resultat:			74 557	-74 557	0
Reservering fond för yttre		104 000	-104 000		0
Årets resultat				111 576	111 576
Belopp vid årets utgång	60 000 000	2 558 861	-15 214 821	111 576	47 455 616

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 214 821
årets vinst	111 576
	-15 103 245

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	104 000
i ny räkning överföres	-15 207 245
	-15 103 245

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

412
kol.
För
AA

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		9 720 000	9 720 000
Försäkringsersättning		40 494	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 760 494	9 720 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-5 790 644	-5 892 120
Personalkostnader	3	-932 707	-683 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 738 047	-2 770 074
Summa rörelsekostnader		-9 461 398	-9 345 404
Rörelseresultat		299 096	374 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 520	-300 053
Summa finansiella poster		-187 520	-300 039
Resultat efter finansiella poster		111 576	74 557
Resultat före skatt		111 576	74 557
Årets resultat		111 576	74 557

Ulla
KR
Bm

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	63 839 528	65 609 208
Inventarier	5	1 866 604	1 919 782
Summa materiella anläggningstillgångar		65 706 132	67 528 990

Summa anläggningstillgångar

65 706 132

67 528 990

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		157 500	225 000
Övriga fordringar		78 850	71 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 352	165 517
Summa kortfristiga fordringar		396 702	462 136

Kassa och bank

Kassa och bank		2 722 790	1 999 631
Summa kassa och bank		2 722 790	1 999 631
Summa omsättningstillgångar		3 119 492	2 461 767

SUMMA TILLGÅNGAR

68 825 624

69 990 757

AKD
KR.
Bm
AA

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 000 000

60 000 000

Fond för yttre underhåll

2 558 861

2 454 861

Summa bundet eget kapital

62 558 861

62 454 861

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-15 214 821

-15 185 378

Årets resultat

111 576

74 557

Summa fritt eget kapital

-15 103 245

-15 110 821

Summa eget kapital

47 455 616

47 344 040

Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

16 967 293

18 404 467

Summa långfristiga skulder

16 967 293

18 404 467

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

1 916 232

1 916 232

Leverantörsskulder

1 186 498

1 062 502

Övriga skulder

91 104

78 502

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 208 881

1 185 014

Summa kortfristiga skulder

4 402 715

4 242 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 825 624

69 990 757

MR

BR
BR

RA

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

111 576

74 557

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 738 047

2 770 074

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

2 849 623

2 844 631

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

67 500

-67 500

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 066

12 730

Förändring av leverantörsskulder

123 996

362 437

Förändring av kortfristiga skulder

36 469

217 218

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 075 522

3 369 516

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-915 189

-125 142

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-915 189

-125 142

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 437 174

-6 416 232

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 437 174

-6 416 232

Årets kassaflöde

723 159

-3 171 858

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 999 631

5 171 489

Likvida medel vid årets slut

2 722 790

1 999 631

MA
BR
Bri

MA

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

Not 2 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Städning & vaktmästeri	318 947	505 371
Förbrukningsmaterial	429 463	270 809
Kabel-tv	118 200	116 815
Administration	183 803	156 674
El	1 740 225	1 667 042
Renhållning	322 843	290 232
Snöröjning	204 844	169 269
Vatten	707 616	707 616
Försäkring	132 932	129 520
Markarbeten	0	500
Reparation & underhåll	803 752	1 104 116
Serviceavtal	116 632	168 749
Avgift samfällighetsföreningen	171 573	136 149
Fastighetsskatt/avgift	104 472	104 472
Övrigt	359 056	282 034
Datauppkoppling	76 286	82 752
	5 790 644	5 892 120

Not 3 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	2	2

Handwritten signatures and initials:
WDR
KR.
Bm
AA

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 293 238	92 293 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 293 238	92 293 238
Ingående avskrivningar	-26 684 030	-24 914 350
Årets avskrivningar	-1 769 680	-1 769 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 453 710	-26 684 030
Utgående redovisat värde	63 839 528	65 609 208

Not 5 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 280 445	10 321 188
Inköp	915 189	125 141
Försäljningar/utrangeringar		-165 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 195 634	10 280 445
Ingående avskrivningar	-8 360 663	-7 526 153
Försäljningar/utrangeringar		165 884
Årets avskrivningar	-968 367	-1 000 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 329 030	-8 360 663
Utgående redovisat värde	1 866 604	1 919 782

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 883 525 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 967 293	18 404 467
	16 967 293	18 404 467
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 916 232	1 916 232
	1 916 232	1 916 232

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år	9 678 115	11 961 539
	9 678 115	11 961 539

Handwritten signature

Not 8 Ställda säkerheter

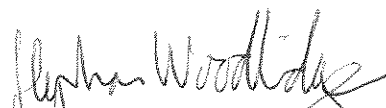
	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	3 000 000	3 000 000
Fastighetsinteckning	39 030 000	39 030 000
	42 030 000	42 030 000

Sälen 2019-03-22

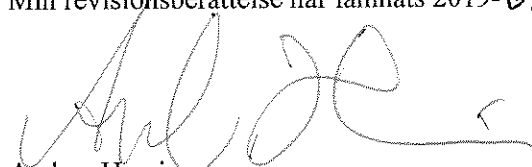

Mikael Kesti


Bo-Göran Karlsson


Kjell Ruder


Stephan Woodbridge

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25


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 2018.

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 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.

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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 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 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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borlänge den 25 mars 2019



Anders Hassis

Godkänd revisor