

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stöten 1

716456-4549

Räkenskapsåret

2019

R. AA
2019
Bla

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stöten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2 662 861 kr avsatt till fond för yttre underhåll.

2019 har varit ett utmanande år då massor av akuta behov av reparationer inträffat som vi ej kunnat förutse.

Man kan i efterhand se, att alla de år som föreningen tidigare lappat och provisoriskt lagat både el- och vatten/värme/fläkt- system mm inte höll längre, därav krävdes många akuta reparationer under detta år för att inte ytterligare skador skulle inträffa på fastigheten.

Flera hundra trasiga takpannor är bytta av Dainius under hösten, till detta användes vår Skylift. Vår gatubelysning är nu åtgärdad så denna säsong fungerar alla lyktstolpar med nya LED armaturer installerade och trasiga stolpar är utbytta. Utebänkar är inköpta för utökad trevnad utomhus.

Elektriker har installerat elmätare på elpannan och värmebatteriet (elupvärmningen av tilluften i vår ventilation) på rätt sätt denna gång. Nu kanske vi kan få lite bättre underlag för eventuella energisparåtgärder. Vår elektriker har även lagat korridorbelysningen så nu kan man tända i korridorerna med lysknappen (belysningen är på i ca 2minuter under ickesäsong) Fläktanläggningen i nedre huset är reparerad så att vi slipper åka på återkommande fellarm. Bastuaggregaten är nya och styrs nu av timer under säsong och kan under ickesäsong slås på med en knapp utanför omklädningsrummet.

Ny tvättmaskin och torktumlare till städpersonal är installerad.

Korridorerna är ommålade till en ljusare färg och samtliga lysrör är utbytta till LED. Mattorna i korridorerna på plan1 och plan2 i nedre huset är utbytta, den bruna golvlisten i plast är utbytt mot en vit trälist. Omklädningsrummen till våra bastuar är målade och bänkarna är nu laserade i svart.

Avloppsventiler är reparerade. Varmvattencirkulationen är servad och trasiga pumpar är utbytta så nu ska det finnas varmvatten i alla delar av huset redan när man vrider på kranen. Läckande/trasiga varm och

Handwritten signatures and initials: A, W, B, AA, KR.

kallvatten kopplingar och avstängningsventiler är reparerade/utbytta så kan vi stänga av huvudledningen till en lägenhet vid en eventuell vattenskada.

Renovering medels målning och byte av golv plus ställt in två st 80 cm sängar i sovrummet med fönster har skett i 20 st lägenheter. Ytterligare 20 lägenheter har fått en enklare förändring med att 120 cm sängen flyttats till andra rummet, ovalsängen har tagits bort och 2 st 80 cm sängar ställts in.

Grundläggningen till skidförråden nedre huset är klart, nästa säsong behöver vi en byggfirma som kan bygga förråden.

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 21 lägenheter bytt ägare, 15 januari 2019 såldes en för 620.000 kr och 20/12 2019 såldes en för 750.000 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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Fastighetsskatt utgår med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 34 824 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

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

MA
4484
12.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 720	9 720	9 720	9 720
Resultat efter finansiella poster	-2 227	112	75	765
Soliditet (%)	67,9	69,0	67,6	62,4

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	2 558 861	-15 214 821	111 576	47 455 616
Disposition av föregående års resultat:			111 576	-111 576	0
Reservering fond för yttre		104 000	-104 000		0
Årets resultat				-2 228 254	-2 228 254
Belopp vid årets utgång	60 000 000	2 662 861	-15 207 245	-2 228 254	45 227 362

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 207 245
årets förlust	-2 228 254
	-17 435 499

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	111 000
i ny räkning överföres	-17 546 499
	-17 435 499

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

AAK
Stöten
10/10/2019

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		9 720 000	9 720 000
Försäkringsersättning		110 705	40 494
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 830 705	9 760 494
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-8 280 466	-5 790 644
Personalkostnader	3	-1 160 461	-932 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 429 337	-2 738 047
Summa rörelsekostnader		-11 870 264	-9 461 398
Rörelseresultat		-2 039 559	299 096
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 695	-187 520
Summa finansiella poster		-188 695	-187 520
Resultat efter finansiella poster		-2 228 254	111 576
Resultat före skatt		-2 228 254	111 576
Årets resultat		-2 228 254	111 576

AA W BL
an
W

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	62 236 554	63 839 528
Inventarier	5	1 655 149	1 866 604
Summa materiella anläggningstillgångar		63 891 703	65 706 132
Summa anläggningstillgångar		63 891 703	65 706 132
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180 000	157 500
Övriga fordringar		47 528	78 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 013	160 352
Summa kortfristiga fordringar		408 541	396 702
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 301 238	2 722 790
Summa kassa och bank		2 301 238	2 722 790
Summa omsättningstillgångar		2 709 779	3 119 492
SUMMA TILLGÅNGAR		66 601 482	68 825 624

AA MB
ala
20

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 000 000	60 000 000
Fond för yttre underhåll		2 662 861	2 558 861
Summa bundet eget kapital		62 662 861	62 558 861
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 207 245	-15 214 821
Årets resultat		-2 228 254	111 576
Summa fritt eget kapital		-17 435 499	-15 103 245
Summa eget kapital		45 227 362	47 455 616
Långfristiga skulder	6, 7		
Skulder till kreditinstitut		16 851 061	16 967 293
Summa långfristiga skulder		16 851 061	16 967 293
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 116 232	1 916 232
Leverantörsskulder		972 190	1 186 498
Övriga skulder		27 203	91 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 407 434	1 208 881
Summa kortfristiga skulder		4 523 059	4 402 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 601 482	68 825 624

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 228 254	111 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 429 337	2 738 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	201 083	2 849 623
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-22 500	67 500
Förändring av kortfristiga fordringar	10 661	-2 066
Förändring av leverantörsskulder	-214 308	123 996
Förändring av kortfristiga skulder	134 652	36 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 588	3 075 522
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-614 908	-915 189
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-614 908	-915 189
Finansieringsverksamheten		
Amortering och upptagning av nya lån	83 768	-1 437 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	83 768	-1 437 174
Årets kassaflöde	-421 552	723 159
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 722 790	1 999 631
Likvida medel vid årets slut	2 301 238	2 722 790

AA M
2020
KH

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

	2019	2018
Städning & vaktmästeri	77 550	318 947
Förbrukningsmaterial	444 939	429 463
Kabel-tv	120 538	118 200
Administration	159 193	183 803
El	1 814 799	1 740 225
Renhållning	473 344	322 843
Snöröjning	262 918	204 844
Vatten	797 805	707 616
Försäkring	142 796	132 932
Reparation & underhåll	3 166 668	803 752
Serviceavtal	185 456	116 632
Avgift samfällighetsföreningen	171 573	171 573
Fastighetsskatt/avgift	111 000	104 472
Övrigt	21 230	58 221
Datauppkoppling	86 871	76 286
Hyra maskin	22 961	27 086
Förbrukningsinventarier	201 302	255 523
Telefon	11 821	10 792
Brandlarm	7 702	7 434
	8 280 466	5 790 644

Not 3 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	2	2

[Handwritten signatures and initials]

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 293 238	92 293 238
Inköp	167 902	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 461 140	92 293 238
Ingående avskrivningar	-28 453 710	-26 684 030
Årets avskrivningar	-1 770 876	-1 769 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 224 586	-28 453 710
Utgående redovisat värde	62 236 554	63 839 528

Not 5 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 195 634	10 280 445
Inköp	447 006	915 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 642 640	11 195 634
Ingående avskrivningar	-9 329 030	-8 360 663
Årets avskrivningar	-658 461	-968 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 987 491	-9 329 030
Utgående redovisat värde	1 655 149	1 866 604

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 967 293 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 851 061	16 967 293
	16 851 061	16 967 293
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 116 232	1 916 232
	2 116 232	1 916 232

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år	9 372 883	9 678 115
	9 372 883	9 678 115

Handwritten signatures and initials:
AA, Bu, VA

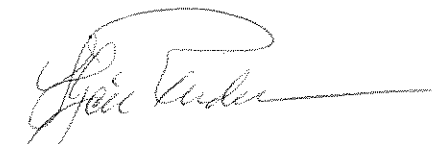
Not 8 Ställda säkerheter

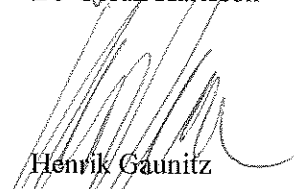
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	3 000 000	3 000 000
Fastighetsinteckning	39 030 000	39 030 000
	42 030 000	42 030 000

Sälen 2020-03-15

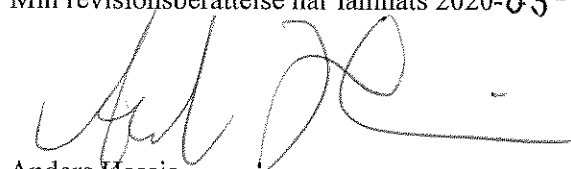

Mikael Kesti


Bo-Göran Karlsson


Kjell Ruder


Henrik Gaunitz

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-16


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 2019.

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 2019 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 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 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/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 2019 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borlänge den 16 mars 2020



Anders Hassis

Godkänd revisor