

Årsredovisning
för
Brf Sälenstugan

716413-0804

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Brf Sälenstugan 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

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 Ansanus
Mathias Gustafsson
Hans Nyman
Kenneth Larsson

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021
2021
2021

Styrelsesuppleanter

Robert Lindberg

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Ordinarie revisorer

Marie Torstensson

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Valberedning

Vakant

Valda t.o.m. årsstämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren har vi fortsatt renoveringen/moderniseringen av alla hus. Hälften av husen (28) har fått nya fönster och dörrar. Dessutom är taket målat på samtliga byggnader.

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 40 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 24 andelar bytt ägare varav flertalet har skett via köp/försäljning, men också några genom arv eller gåva. För överlåtelse som ägt rum under 2020 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 29 juni i Enköping omvaldes följande personer till styrelsen, Tomas Ansanus ordförande, Mathias Gustafsson fastighetsförvaltare samt Hans Nyman kansli samt suppleant Robert Lindberg. Dessutom valdes valberedningens ordförande, Kenneth Larsson till ny styrelsemedlem, som har via e-mail försökt skapa intresse att medverka i styrelsen, men inget intresse. Därför föreslog ordförande att låta valberedningens ordförande att utöka styrelsen, vilket stämman beslutade. Tills vi hittar någon att ta platsen som valberedningens ordförande kommer styrelsen utse styrelsemedlemmar och suppleanter.

Fortsatt byggnation i vårt närområde samtidigt som den nya flygplatsen har funnits i ett år, 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, som nu gått ut på samråd i december 2020. All info kommer på nästa årsstämma samt beslut om försäljning av denna mark.

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, uthyrning vecka 51 och påminnelseavgifter.

Föreningen har ingen vaktmästare/fastighetsskötare för löpande drift- och underhållsuppgifter. Därför har vi vårt samarbete med Skistar och Kaiser för dessa uppgifter. Under året har styrelsemedlemmar medverkat ibland annat byte av sänglampor, nya termometrar och nya brandvarnare istället för att anlita externa företag.

Till styrelsen har 110 000kr enligt årsstämmans beslut utbetalats avseende arvoden under året. Byggnaden på föreningens fastighet är fullförsäkrad. Försäkringsbelopp för maskiner och inventarier i radhusen uppgår till drygt 5,3 Mkr. Härutöver är styrelsen inklusive suppleanter och revisorer ansvarsförsäkrade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 360	3 709	3 500	3 473
Resultat efter finansiella poster	-1 762	193	564	756
Soliditet (%)	66,5	75,3	74,3	85,2

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 632	2 160	1 032	-10 696	193	30 321
Avsättning Fond för yttre underhåll			81	-81		0
Disposition av föregående års resultat:				193	-193	0
Årets resultat					-1 762	-1 762
Belopp vid årets utgång	37 632	2 160	1 113	-10 584	-1 762	28 559

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 583 754
årets förlust	-1 762 343
	-12 346 097
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-12 346 097
	-12 346 097

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	3 360 000	3 360 000
Övriga intäkter		103 921	348 614
		3 463 921	3 708 614
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 608 044	-2 260 702
Övriga kostnader	5	-370 652	-351 291
Personalkostnader	6	-242 282	-150 921
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-846 976	-652 252
Övriga rörelsekostnader	7	-1 047 351	0
		-5 115 305	-3 415 166
Rörelseresultat		-1 651 384	293 448
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 958	-100 406
Resultat efter finansiella poster		-1 762 342	193 042
Resultat före skatt		-1 762 342	193 042
Årets resultat		-1 762 343	193 041

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 931 339	33 631 388
Inventarier, verktyg och installationer	9	660 717	847 135
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	1 490 941
		35 592 056	35 969 464
Summa anläggningstillgångar		35 592 056	35 969 464
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		250 000	350 000
Aktuella skattefordringar		9 135	9 135
Övriga fordringar		49 959	53 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9 653	314 132
		318 747	726 356
<i>Kassa och bank</i>		7 036 995	3 545 859
Summa omsättningstillgångar		7 355 742	4 272 215
SUMMA TILLGÅNGAR		42 947 798	40 241 679

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	37 632 000	37 632 000
Uppåtelseavgifter	1 112 630	1 031 788
Reservfond	2 160 000	2 160 000
	40 904 630	40 823 788

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-10 583 754	-10 695 953
Årets resultat	-1 762 343	193 041
	-12 346 097	-10 502 912
Summa eget kapital	28 558 533	30 320 876

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut	9 390 000	6 170 000
Summa långfristiga skulder	9 390 000	6 170 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	280 000	280 000
Förskott från kunder	10 500	0
Leverantörsskulder	138 674	84 838
Övriga skulder	1 152 788	7 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 417 303	3 378 729
Summa kortfristiga skulder	4 999 265	3 750 803

13

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 947 798

40 241 679

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 762 343	193 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 957 385	652 252
Betald skatt		3 216	13 020
Resultat efter finansiella poster		198 258	858 313
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		100 000	80 000
Förändring av kortfristiga fordringar		307 609	-203 278
Förändring av leverantörsskulder		53 836	-27 017
Förändring av kortfristiga skulder		1 194 626	-202 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 854 329	505 927
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 583 193	-1 640 916
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 583 193	-1 640 916
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 500 000	0
Amortering av lån		-280 000	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 220 000	-280 000
Årets kassaflöde		3 491 136	-1 414 989
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 545 859	4 960 848
Likvida medel vid årets slut		7 036 995	3 545 859

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 bolaget 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 och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	0,67%
Stomkompletteringar/innerväggar	1,25%
Värme, sanitet	1,25%
El	2,00%
Inre ytskikt och vitvaror	5,00%
Fasad	1,25%
Fönster	1,33%
Köksinredning	2,00%
Yttertak	1,67%
Ventilation	3,33%
Styr- och övervakningssystem	4,00%
Övrigt	1,33%
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 (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 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 740 000	7 350 000
	9 740 000	7 350 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 360 000	3 360 000
Överlåtelseavgifter	12 000	14 500
Övriga intäkter	91 921	334 114
	3 463 921	3 708 614

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Vatten och avlopp	208 759	219 749
TV-avgifter	45 553	56 125
El	768 924	663 133
Städning och renhållning	207 573	292 174
Snöröjning	160 644	107 756
Sophämtning	90 440	90 444
Reparation och underhåll av fastighet	873 906	568 353
Fastighetsförsäkringspremier	38 465	38 657
Fastighetsskatt	213 780	224 910
Förbrukningsinventarier	0	-599
	2 608 044	2 260 702

Not 5 Övriga kostnader

	2020	2019
Föreningsavgifter	24 002	24 002
Revisionsarvode	29 000	12 000
Arvode ekonomisk förvaltning	114 055	151 687

Bankkostnader	55 120	3 054
Advokatkostnader	12 500	0
Övriga kostnader	135 975	160 548
	370 652	351 291

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	110 000	90 000
Övriga ersättningar till styrelsen	69 000	6 000
Övriga anställda	23 848	28 380
	202 848	124 380
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	39 434	26 541
	39 434	26 541
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	242 282	150 921

Not 7 Valutakursförlust

	2020	2019
Valutakursförlust	54 667	0
Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	992 684	0
	1 047 351	0

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 351 984	39 351 984
Inköp	1 419 059	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 161 058	0
Omklassificeringar	1 490 941	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 100 926	39 351 984
Ingående avskrivningar	-5 720 596	-5 318 702
Försäljningar/utrangeringar	168 374	0
Årets avskrivningar	-617 365	-401 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 169 587	-5 720 596
Utgående redovisat värde	34 931 339	33 631 388

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 486 942	6 336 967
Inköp	43 193	149 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 530 135	6 486 942
Ingående avskrivningar	-5 639 807	-5 389 449
Årets avskrivningar	-229 611	-250 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 869 418	-5 639 807
Utgående redovisat värde	660 717	847 135

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 490 941	0
Inköp	0	1 490 941
Omklassificeringar	-1 490 941	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 490 941
Utgående redovisat värde	0	1 490 941

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt	0	304 826
Förutbetald försäkringspremie	9 653	9 306
	9 653	314 132

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 770 000	5 050 000
	4 770 000	5 050 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	7 078	7 729
Förskottsfakturerade årsavgifter	3 360 000	3 360 000
Övriga upplupna kostnader	50 225	11 000
	3 417 303	3 378 729

Sälen 2021-01-22

Tomas Ansanus
Ordförande

Mathias Gustafsson
Styrelseledamot

Hans Nyman
Styrelseledamot

Kenneth Larsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Thorstenson
Godkänd revisor