allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Stöten 1
Org nr 716456-4549

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- noter 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att tillhandahålla fritidslägenheter i Granfjällsstöten åt föreningens medlemmar.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Transtrands Kronopark 1:38 i Malungs 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 97 000kr avsatts till fond för yttre underhåll och 0 kr har ianspråktagits.Vid årets slut fanns 2 357 861 kr avsatt till fond för yttre underhåll.

-Under året slutfördes installation av Wifi i föreningens båda hus. Endast mindre reparationer plus en vattenskada har belastat året med 200 tkr. Inköp av nya dammsugare och vattenkokare till samtliga lägenheter skedde under hösten 2016 för ett belopp av 182 tkr.
- För eventuella framtida möjligheter att sänka elkostnaderna pågår mätning av elförbrukningen på olika platser i anläggningen.
- Under året har Vamas AB i Malung övertagit sophanteringen, vilket medfört kostnadsökningar från ca 80 tkr till dryga 200 tkr per år, även vattenkostnaden kommer troligen att öka per år från 632 tkr till 710 tkr, förfrågan pågår för utredning om anledningen till dessa höjningar.
- Under året har 12 st lägenheter bytt ägare.

allabrf.se

Föreningsfrågor

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 av 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

Med de positiva resultat som föreningen uppnått på senare år har föreningens kreditvärdighet förbättrats avsevärt, varför stora besparingar har kunnat gjorts på räntor. Vid ingången av 2016 låg räntan på 1,43% och vid utgången av 2016 låg räntan på 1,23%

Ekonomisk förvaltning

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

allabrf.se

Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med bokslutskommentarer.

Förändring av eget kapital

	2016-12-31	2015-12-31
Bundet eget kapital		
Insatskapital		
Belopp vid årets ingång	60 000 000	60 000 000
Belopp vid årets utgång	60 000 000	60 000 000
Fond för yttre fastighetsunderhåll		
Belopp vid årets ingång	2 260 861	2 163 861
Årets avsättning	97 000	97 000
Belopp vid årets utgång	2 357 861	2 260 861
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	62 357 861	62 260 861
Ansamlad förlust		
Balanserad förlust		
Belopp vid årets ingång	-15 756 488	-16 819 292
Avsatt till fond för yttre fastighetsunderhåll	-97 000	-97 000
Årets resultat	765 110	1 159 804
Balanserad förlust vid årets utgång	-15 088 378	-15 756 488

allabrf.se

Förslag till resultatdisposition

Ansamlad förlust uppgår till:

Balanserat resultat	-15 853 488
Årets resultat	765 110
	-15 088 378

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre fastighetsunderhåll avsätts	97 000
I ny räkning balanseras	-15 185 378
	-15 088 378

allabrf.se

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter m m			
Årsavgifter		9 720 000	9 720 000
Summa intäkter		9 720 000	9 720 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-4 957 260	-4 523 492
Personalkostnader	3	-861 354	-710 512
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 767 988	-2 767 988
Summa rörelsens kostnader		-8 586 602	-8 001 992
Rörelseresultat		1 133 398	1 718 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter		689	5 272
Räntekostnader		-368 977	-563 476
Summa resultat från finansiella poster		-368 288	-558 204
Resultat efter finansiella poster		765 110	1 159 804
Årets vinst		765 110	1 159 804

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	67 378 888	69 148 568
Maskiner och inventarier	5	2 795 034	3 793 343
		70 173 922	72 941 911
Summa anläggningstillgångar		70 173 922	72 941 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- & hyresfordringar		157 500	653 950
Skattefordringar		60 362	68 724
Övriga kortfristiga fordringar		27 194	10 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 310	173 285
		407 366	906 211
Kassa och bank		5 171 489	3 956 254
Summa omsättningstillgångar		5 578 855	4 862 465
Summa tillgångar		75 752 777	77 804 376

allabrf.se

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		60 000 000	60 000 000
Fond för yttre fastighetsunderhåll		2 357 861	2 260 861
		62 357 861	62 260 861
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-15 853 488	-16 916 292
Årets vinst		765 110	1 159 804
		-15 088 378	-15 756 488
Summa eget kapital		47 269 483	46 504 373
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		24 820 699	26 736 931
Summa långfristiga skulder		24 820 699	26 736 931
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		700 065	72 332
Övriga kortfristiga skulder		1 933 964	1 923 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 028 566	2 567 664
Summa kortfristiga skulder		3 662 595	4 563 072
Summa eget kapital och skulder		75 752 777	77 804 376
Ställda säkerheter			
Inteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	7	42 030 000	42 030 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Kassaflödesanalys	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 133 398	1 718 008
Avskrivningar	2 767 988	2 767 988
	3 901 386	4 485 996
Erhållen ränta	689	5 272
Erlagd ränta	-368 977	-563 476
	3 533 098	3 927 792
Ökning/minskning avgifts- & hyresfordringar	496 450	310 707
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 395	430
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-900 477	-261 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 131 466	3 977 226
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Amortering/Upptagna lån	-1 916 232	-1 916 232
Årets kassaflöde	1 215 234	2 060 994
Likvida medel vid årets början	3 956 254	1 895 259
Likvida medel vid årets slut	5 171 489	3 956 253

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt uppställningsformerna i Redovisningsrådets rekommendation nr 7 (indirekt metod). Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

	Antal år
Maskiner och inventarier	5-10
Markinventarier	10
Byggnader	100
Byggnadsförbättringar	25

Not 2 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Städning & vaktmästeri	457 969	332 776
Förbrukningsmaterial	290 759	149 585
Kabel TV	115 444	114 976
Administration	118 138	131 126
El	1 602 663	1 623 329
Renhållning	367 471	62 085
Snöröjning	160 179	181 234
Vatten	669 600	631 584
Försäkring	127 211	144 203
Markarbeten	8 450	9 050
Reparation & underhåll	199 962	662 518
Serviceavtal	175 036	131 164
Avgift samfällighetsför	136 149	82 408
Fastighetsskatt/avgift	104 472	97 266
Övrigt	143 626	150 882
Datauppkoppling	280 131	19 305
	4 957 260	4 523 491

allabrf.se

Not 3 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2016	2015
Medelantalet anställda	2	1
Totalt	2	1
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen	127 541	128 918
Övriga anställda	577 820	482 795
Totala löner och ersättningar	705 361	611 713
Sociala avgifter enligt lag och avtal	127 322	70 262
Pensionskostnader	-4 904	565
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	827 779	682 540

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 293 238	92 293 238
Utgående anskaffningsvärden	92 293 238	92 293 238
Ingående avskrivningar enligt plan	-23 144 670	-21 374 990
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 769 680	-1 769 680
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 914 350	-23 144 670
Utgående restvärde enligt plan	67 378 888	69 148 568
Taxeringsvärden	34 824 000	32 422 000

allabrf.se

Not 5 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 598 289	10 598 289
Årets förändringar		
	10 598 289	10 598 289
Ingående avskrivningar	-6 804 946	-5 806 638
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-998 308	-998 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 803 254	-6 804 946
Utgående restvärde enligt plan	2 795 035	3 793 343

Not 6 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Hypotekslån 1	8 248 500	8 859 500
Aktuell ränta 1,226%		
Hypotekslån 2	8 248 500	8 859 500
Aktuell ränta 1,226%		
Hypotekslån 3	10 239 931	10 934 163
Aktuell ränta 1,226%		
Avgår kortfristig del	-1 916 232	-1 916 232
Summa	24 820 699	26 736 931

Not 7 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	39 030 000	39 030 000
Företagsinteckningar	3 000 000	3 000 000
Summa ställda säkerheter	42 030 000	42 030 000

allabrf.se

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2017-05-21 för fastställelse.

Sälen 2017-04-12

Mikael Kesti

Stefan Woodbridge

Kjell Ruder

Bo-Göran Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21.

Anders Hassis
Godkänd revisor

allabrf.se

&DALREV

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stöten 1
Org.nr. 716456-4549

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stöten 1 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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 för föreningen.

allabrf.se

&DALREV

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stöten 1 för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borlänge den 21 april 2017

Anders Hassis
Godkänd revisor