

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Stöten 1

716456-4549

Räkenskapsåret

2019

R. AA  
2019  
Blu

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 utbytt. 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 utbytt till LED. Mattorna i korridorerna på plan1 och plan2 i nedre huset är utbytt, den bruna golvlisen 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 utbytt så nu ska det finnas varmvatten i alla delar av huset redan när man vrider på kranen. Läckande/trasiga varm och

A  
10/3/19  
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, ovensängen 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  
2018  
K.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 000 000</b>	<b>2 662 861</b>	<b>-15 207 245</b>	<b>-2 228 254</b>	<b>45 227 362</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 207 245
årets förlust	-2 228 254
	<b>-17 435 499</b>

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

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

AAK  
Stöten  
2019  
MR

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Årsavgifter		9 720 000	9 720 000
Försäkringsersättning		110 705	40 494
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 830 705</b>	<b>9 760 494</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 870 264</b>	<b>-9 461 398</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 039 559</b>	<b>299 096</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 695	-187 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-188 695</b>	<b>-187 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 228 254</b>	<b>111 576</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 228 254</b>	<b>111 576</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 228 254</b>	<b>111 576</b>

AA  
an  
BA

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

AA  
WA  
24

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 000 000	60 000 000
Fond för yttre underhåll		2 662 861	2 558 861
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 662 861</b>	<b>62 558 861</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 207 245	-15 214 821
Årets resultat		-2 228 254	111 576
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 435 499</b>	<b>-15 103 245</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 227 362</b>	<b>47 455 616</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6, 7		
Skulder till kreditinstitut		16 851 061	16 967 293
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 851 061</b>	<b>16 967 293</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 523 059</b>	<b>4 402 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 601 482</b>	<b>68 825 624</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 228 254	111 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 429 337	2 738 047
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>201 083</b>	<b>2 849 623</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>109 588</b>	<b>3 075 522</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-614 908	-915 189
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-614 908</b>	<b>-915 189</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering och upptagning av nya lån		83 768	-1 437 174
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>83 768</b>	<b>-1 437 174</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-421 552</b>	<b>723 159</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 722 790	1 999 631
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 301 238</b>	<b>2 722 790</b>

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

## 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
Fastighetskatt/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
	<b>8 280 466</b>	<b>5 790 644</b>

### 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	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 461 140</b>	<b>92 293 238</b>
Ingående avskrivningar	-28 453 710	-26 684 030
Årets avskrivningar	-1 770 876	-1 769 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 224 586</b>	<b>-28 453 710</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 236 554</b>	<b>63 839 528</b>

#### Not 5 Inventarier

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

#### 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
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 851 061	16 967 293
	<b>16 851 061</b>	<b>16 967 293</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 116 232	1 916 232
	<b>2 116 232</b>	<b>1 916 232</b>

#### 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
	<b>9 372 883</b>	<b>9 678 115</b>

*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
	<b>42 030 000</b>	<b>42 030 000</b>

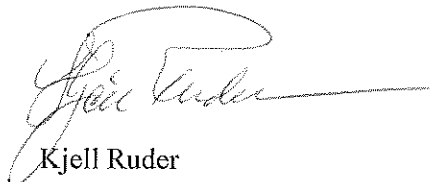
Sälen 2020-03-15



Mikael Kesti



Bo-Göran Karlsson

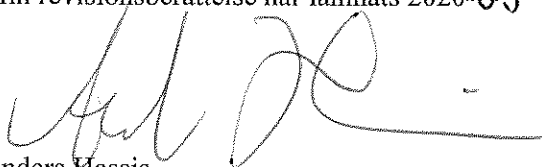


Kjell Ruder



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 revisionsssed 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 revisionsssed 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](http://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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Stöten 1 enligt god revisorsred 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 revisionsred 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](http://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