

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Fäbodvägen i Sälen

Org nr 769637-3468

2019-03-21 - 2019-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Malung-Sälen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-03-21 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fäbodvägen Fastighet AB 559105-4670 har genom nybyggnad uppfört tre fristående byggnader med sexton bostadsrättslägenheter på fastigheterna Västra Sälen 4:42 och Västra Sälen 6:54, Malung-Sälen kommun. Den totala boarean uppgår till 1 252 kvm fördelat på åtta lägenheter á 64 kvm samt fyra lägenheter á 69 kvm.

Fastigheterna förvärvades genom köp av aktierna i Fäbodvägen Fastighets AB. Bolagets tillgångar var fastigheterna Västra Sälen 4:42 och Västra Sälen 6:54 i Malung-Sälens kommun.

Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheterna från bolagen. Aktiebolaget kommer därefter att säljas. Totalt anskaffningsvärde i enlighet med ekonomisk plan uppgår till 62 772 000 kr. Finansiering sker i sin helhet genom inbetalda insatser.

Stadgar: Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-25

Föreningsstämma mm: Bildande : Föreningsstämma hölls den 21 Februari 2019. Under verksamhetsåret har 1 st protokollförda styrelsemöten hållits. Extra föreningsstämma (köpestämma) hölls 20 december 2019 samt den 6 maj 2019( nyval suppl).

*Styrelse:* Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Per-Arne Salomonsson	Ordförande
Henrik Nilsson	Ledamot
Ulrik Karlsson	Ledamot
Emma Engh	Suppleant t.o.m. 2019-05-06
Ludvig Franzen	Suppleant fr.o.m. 2019-05-06

Revisorer: Revisor Emma Berggren

*Förvaltning:* Styrelsen biträds sedan december 2019 i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag . I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har avtal med nedanstående:

Leverantör

Dalarnas Försäkringsbolag  
Gudmundsson Kross & Åkeri  
HSB Värmland

Avtalstyp

Försäkring  
Snöröjning

Ekonomisk/administrativ förvaltning/förvaltare

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Säljstart av lägenheter var september/oktober 2019. Vid årsskiftet var 16 av 16 lägenheter sålda och upplåtna. Inflyttning har skett from 20 december 2019. Fastigheterna Västra Sälen 4:42 och Västra Sälen 6:54 anskaffades i december 2019.

Ekonomisk plan registerades hos bolagsverket 28 november 2019

Beräknad årsavgift för bostäder enligt ekonomisk plan uppgår i genomsnitt till 333 kr/m<sup>2</sup>. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel, bredband/Kabel- TV och hemförsäkring.

**Medlemsinformation**

Under 2019 har 1 överlåtelse skett. Vid årets slut var antalet medlemmar 21 st varav röstberättigade 16 st .

**Flerårsöversikt (tkr)**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	28
Resultat efter finansiella poster, tkr	24
Soliditet, %	

## Bostadsrättsförening Fäbodvägen i Sälen

Org nr 769637-3468

### Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång					
Under året erlagda insatser	62 772 000				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut					
Årets resultat					24 949
Belopp vid årets utgång	62 772 000	0	0	0	24 949

Insatser 62 772 000 enligt ekonomisk plan.

### Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	24 949
<b>Summa balanserat resultat att behandlas av stämman</b>	<b>24 949</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överförs i ny räkning	24 949
	<b>24 949</b>

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

2019-03-21  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	28 452
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>28 452</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-65
Övriga externa kostnader	Not 4	-3 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 503</b>

### Rörelseresultat

24 949

### Finansiella poster

<b>Summa finansiella poster</b>		<b>0</b>
---------------------------------	--	----------

### Årets resultat

24 949

**Balansräkning**

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 5 62 772 000*Summa materiella anläggningstillgångar*62 772 000*Finansiella anläggningstillgångar*

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Not 6 50 000*Summa finansiella anläggningstillgångar*50 000**Summa anläggningstillgångar****62 822 000****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

5 071*Summa kortfristiga fordringar*5 071*Kassa och bank*

Bank

Not 7 823 754*Summa kassa och bank*823 754**Summa omsättningstillgångar****828 825****Summa tillgångar****63 650 825**

## Balansräkning

2019-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

62 772 000

*Summa bundet eget kapital*62 772 000*Fritt eget kapital*

Årets resultat

24 949

*Summa fritt eget kapital*24 949**Summa eget kapital**

Not 8

**62 796 949**

## Skulder

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder

Not 9

828 795

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 10

25 081*Summa kortfristiga skulder*853 876**Summa skulder****853 876****Summa eget kapital och skulder****63 650 825**

**Kassaflödesanalys**

2019-03-21

2019-12-31

**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 24 949

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar 0

Årets inkomstskatt 0

Övriga poster 0

Kassaflöde från löpande verksamhet 24 949

(före förändring av rörelsekapital)

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) av lager 0

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -5 071

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 853 876

**Kassaflöde från löpande verksamhet 873 754****Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter -54 089 881

Investeringar i maskiner/inventarier 0

Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar -50 000

**Kassaflöde från investeringsverksamhet -54 139 881****Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder 0

Inbetalda insatser 62 772 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamhet 62 772 000****Årets kassaflöde 9 505 873****Likvida medel vid årets början 0****Likvida medel vid årets slut 9 505 873**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Förvärv av fastighet

Föreningen har valt att redovisa förvärvet av Västa Sälen 4:42 och Västra Sälen 6:54 i enlighet med Red U 9, Bostadsrättsföreningar förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheterna förvärvades genom köp av samtliga aktier i Fäbodvägen Fastigheter AB, 559105-4670. Aktiebolaget såldes sedan till föreningen motsvarande skattemässigt värde. I enlighet med Red U9 kan bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader ökar med motsvarande belopp

Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av fastighet kan redovisas i enlighet med Red U 9. Det innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 62 772 000 kr. Värdet är därmed i enlighet med ekonomisk plan. Bokfört värde för byggnader överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppkomna uppskjutna skatten till 0 kr.

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0% av anskaffningsvärdet då fastigheten var inflyttningsklar först 20 december 2019.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.



**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-03-21</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder		13 452
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare		15 000
			<u>28 452</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Övriga driftskostnader		-65
			<u>-65</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningskostnader		-3 438
			<u>-3 438</u>

**Not 5 Byggnader och mark 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Årets investering byggnader	54 089 881
Årets investering mark	8 682 119
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 772 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

**Utgående bokfört värde 62 772 000**

Bokförda värden byggnader	54 089 881
Bokförda värden mark	8 682 119

**Fastighetsbeteckning:** Västra Sälen 4:42 och Västra Sälen 4:62

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>
Bostäder småhus (obebyggd)	2019	2 243 000	2 165 000	4 408 000
		<b>2 243 000</b>	<b>2 165 000</b>	<b>4 408 000</b>

**Not 6 Övriga finansiella anläggningstillgångar**

Aktier i dotterbolag	50 000
	<b>50 000</b>

**Not 7 Bank**

Nordea	823 754
	<b>823 754</b>

**Not 9 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld dotterbolag	828 795
	<b>828 795</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda årsavgifter och hyror	21 643
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 438
	<b>25 081</b>

\_\_\_/\_\_\_ 2020

.....  
Per-Arne Salomonsson

.....  
Henrik Nilsson

.....  
Ulrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....  
Emma Berggren

Revisor vald av föreningsstämman