

Årsredovisning 2019/2020

BRF BYDALENS FJÄLLBY 716414-8137

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-08-19. Nya stadgar har antagits två stämmor i rad och har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-04.

Äkta/oäkta förening

Föreningen hade av Skatteverket klassificerats som oäkta förening för verksamhetsåret 2017/2018. På detta beslut begärde föreningen omprövning/överklagan. Föreningen delade inte Skatteverkets uppfattning om hur marknadsvärdet hade beräknats. Enligt föreningens bedömning är marknadsvärdet på de outhyrda veckorna mindre än 40% av bruksvärdet, vilket medför att föreningen skall klassificeras som äkta förening.

Skatteverket godtog föreningens omprövning, vilket gav att föreningen klassades som äkta förening för verksamhetsåret 2017/2018. Detta medförde att den inkomstskatt om 200 tkr, som föreningen hade betalat, återbetalades. Vidare klassades föreningen som äkta även för verksamhetsår 2018/2019 och ingen inkomstskatt betalades.

Från och med verksamhetsåret 2019/2020, då medlemsägandet ökade väsentligt, kommer föreningen alltid att bli klassad som äkta, om medlemsavgifterna är större än 60% av föreningens totala inkomst. Skulle medlemsavgifterna ligga under 60% av föreningens totala inkomst kommer skatteverket att klassa föreningen som oäkta och föreningen måste betala inkomstskatt.

Fastigheten

Allmänt

Föreningen äger:

* 100% av fastigheten Hallens-Backen 1:46 i Åre kommun.

* 40% av fastigheten Hallens-Backen S:1 i Åre kommun.

Hallens-Backen 1:46 är uppdelade i två stuggrupper, stuga 1-18, sommarbyn, samt stuga 19-36, vinterbyn, på sammanlagt 1188 kvm och är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Byggnadsår: 1965, Värdeår: 1967

De 36 stugorna har något olika planlösning men samtliga har en boyta på cirka 33 kvm. Stugorna upplåts med bostadsrätt som andelsstugor med möjlighet till uthyrning. Till byggnaderna hör ett antal parkeringsplatser som fritt kan nyttjas av föreningens medlemmar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till cirka 1188 kvm.

Taxeringsvärdet Hallens-Backen 1:46 är 10 458 tkr varav mark 5 058 tkr byggnad 5 400 tkr. Fastighetsavgift 78 435 kr.

Hallens-Backen S:1 är en samfällighet och består av ett grönområde, som ej får bebyggas.

Fastighetens Hallens-Backen 1:46 tekniska status

Fastigheten saknar underhållsplan. Under verksamhetsåret 2016/2017 har styrelsen inhämtat underlag för att kunna upprätta en formell 30-årig underhållsplan, vilket planeras. Reservering för yttre underhåll de senaste verksamhetsåren har legat på stadgarnas minimikrav (0,25% av anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter, motsvarande totalt 7 250 kr årligen). Underhållsfonden har ett utgående bokfört värde på 65 000 kr verksamhetsår 2019/2020 och då har 66 000 kr använts under året. En sund avsättning för ett hållbart underhåll kan grovt skattas till cirka 100 kr per kvadratmeter och år, vilket för Brf Bydalens Fjällbyn skulle motsvara cirka 100 000 kr årligen

Gemensamma utrymmen

Stuga 5 är ett gemensamt utrymme avsett för reception.

Inventarier

I och med andels- och uthyrningsverksamhet håller föreningen med samtliga inventarier, det vill säga även inne i lägenheterna. Endast förbrukningsinköp har gjorts under verksamhetsåret.

Fastighetsförvaltning

Vår byvärd Vanita Bodén har varit sjukskriven vintersäsongen 19/20 varför en andelsägare, Patrik Nyholm varit vikarierande byvärd. Föreningen har tagit beslut att byvärdsjobbet ska delas på två personer, varannan vecka, för att inte bli för sårbart om någon säger upp sig, blir sjuk och även under semestrar. Vi har haft två personer på prov, vilket tyvärr inte fungerat. Vanita kom åter i tjänst i maj och arbetade varannan vecka tills den andra anställda värden valde att sluta sin anställning och sedan dess var Vanita åter ensam ansvarig för receptionen och Ljiljana Hajcsunk har tagit hand om lokalvården i stugorna.

Ekonomisk och administrativ förvaltning köps in av Nabo.

Föreningens ägaråterbetalning ligger på 63% och baseras på moms och administrativa kostnader för föreningen.

Avtalet med BookVisit som bokningkanal har fungerat väl. BookVisit finns som ett nav till vårt bokningssystem, som styr bokningar från vår egen hemsida, och bokningsagenter såsom Booking.com, Expedia och Destination Fjällen. Tillsammans med våra egna bokningar har uthyrningarna under sommaren varit goda med drygt 356 600 kr i intäkt (siffror från juni, juli och augusti).

Destinationfjällen.se och Booking.com tar 15% i provision, varför styrelsen försöker styra bokningarna om möjligt till föreningens egen hemsida.

Årsavgiften ligger på 8 574kr per andel om 8 veckor.

Vatten och avlopp

Projektet nytt VA i Bydalen är nu i slutskedet. De första abonnenterna beräknas bli inkopplade under 2021. Föreningen blir troligtvis inkopplad till kommunens VA-nät under verksamhetsåret 2021/2022.

Anslutningsavgiften förväntas vara cirka 1Mkr, något som kommer att kräva ytterligare belåning. Därutöver tillkommer kostnader för de åtgärder som krävs på de delar av vatten- och avloppssystemet som föreningen äger.

I och med inkopplingen till kommunens VA-nät skall abonnemanget till BFABs VA-nät avslutas.

Värmesystem

Värmesystemet har körts helt manuellt 2019/2020, vilket fungerat väl och inga ytterligare åtgärder har gjorts.

Brandskydd.

Eftersom föreningen inte har några gemensamma lokaler gäller bara krav att brandvarnare finns i varje stuga och fungerar. Brandsläckare finns i varje by.

Snöröjning

Snöröjning av vägar och P-platser har köpts externt. Snöröjningen på gårdarna fungerade bra. En snöskoter hyrdes in för att platta till snön på gången runt i byn. Byvärdarna skottade farstukvisten till stugorna.

Styrelsens sammansättning

Simone Nyholm	Ordförande
Ulf Svensson	Vice ordförande
Stig Broberg	Kassör
Stefan Törnqvist	Sekreterare
Klas Panthell	Ledamot
Michael Borell	Ledamot
Veronica Westberg	Ledamot
Jan Sandqvist	Suppleant
Anders Svensson	Suppleant
Patrik Nyholm	Suppleant
Henrik Rydberg	Suppleant
Andreas Ragnewall	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Simone Nyholm, Klas Panthell, Ulf Svensson och Veronica Westberg och suppleanterna Jan Sandqvist och Anders Svensson.

Valberedning

Robbie Östlund, Johan Åkermark, Tina Jobs.

Firmateckning

Simone Nyholm eller två ledamöter i förening.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Under årsstämman 2019 beslutades under § 17 att 2020 års årsstämma skulle hållas i Stockholm men Coronapandemin har gjort att stämman kommer att hållas digitalt istället för att minska smittspridning.

Utförda historiska underhåll

2014 Takomläggning länga 19-23

2015 Takomläggning länga 24-27

2019 Takomläggning stuga 6-9

Kallförråd stuga 5
Carport gavel stuga 5

Planerade underhåll

2021 Färdigställa taken på stuglänga 1 - 5
2021 - 2023 Fortsätta med takrenoveringar på återstående stuglängor

Avtal med leverantörer

Bokningssystem: Paxess/Turbo2an
Bokningsagenter: Booking.com, Experia, Destinationfjällen.se
Ekonomisk förvaltning: Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Intäkterna från uthyrningen under påsken blev betydligt lägre än tidigare år pga Coronapandemin och FHMs krav på nedstängning av skidanläggningar för att minska smittspridning.

Tyvärr ställdes vårkollot in pga av Coronapandemin. Under veckorna 29 och 32 2020 genomförde föreningen för tredje året i rad sommarkollo. Gemensamt utförde föreningsmedlemmarna planerat underhåll och reparationer på föreningens stugor och med hjälp av entreprenör har reparationer fortsatt under hösten.

- Takomläggning stuga 1 och 2 helt klar
- Takomläggning framsida stuga 3 och 4 klar
- I vinterbyn har delar av det brunfärgade målats
- Fönster storstuga stuga 17 bytt
- Smärre reparationer i vinterbyn
- Stuga 21 har fått ny farstukvist
- Större vattenskada i stuga 4 har åtgärdats under sommaren och hösten 2020

Medlemsinformation

Föreningens ägare delas in i huvudägare och samägare, vilka kan vara en eller flera. Huvudägaren är den som är huvudansvarig för kontakten med föreningen och fakturamottagare, och förbinder sig att informera samägaren all information som går ut från föreningen.

Följande ägarfördelning på bokslutsdagen:

185 ägare (med andel)
34 samägare utan egen andel)
171 hela andelar
22 halva andelar

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 264	2 160	2 039	1 678
Resultat efter fin. poster	248	94	47	222
Soliditet, %	35	25	23	22

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2019-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-08-31
Insatser	2 908	-	60	2 968
Fond, yttre underhåll	131	-	-65	65
Balanserat resultat	-2 355	94	65	-2 195
Årets resultat	94	-94	248	248
Eget kapital	778	0	308	1 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 195
Årets resultat	248
Totalt	-1 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	5
Att från yttre fond i anspråk ta	-70
Balanseras i ny räkning	<u>-1 881</u>
	-1 946

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 264	2 160
Rörelseintäkter		61	94
Summa rörelseintäkter		2 325	2 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 184	-957
Övriga externa kostnader	8	-571	-306
Personalkostnader	9	-396	-456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103	-189
Summa rörelsekostnader		-2 255	-1 908
Rörelseresultat		70	346
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-35	-35
Summa finansiella poster		-35	-35
Resultat efter finansiella poster		35	311
Skatt		213	-217
Årets resultat		248	94

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 893	1 982
Maskiner och inventarier	12	76	91
Summa materiella anläggningstillgångar		1 969	2 073
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		1 970	2 074
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14	22
Övriga fordringar	14	68	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51	18
Summa kortfristiga fordringar		132	52
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 025	1 026
Summa kassa och bank		1 025	1 026
Summa omsättningstillgångar		1 157	1 078
Summa tillgångar		3 127	3 152

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 968	2 908
Fond för yttre underhåll		65	131
Summa bundet eget kapital		3 033	3 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 195	-2 355
Årets resultat		248	94
Summa fritt eget kapital		-1 946	-2 260
Summa eget kapital		1 087	778
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 395	1 535
Summa långfristiga skulder		1 395	1 535
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		140	140
Leverantörsskulder		138	52
Skatteskulder		19	247
Övriga kortfristiga skulder		46	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	302	318
Summa kortfristiga skulder		646	839
Summa eget kapital och skulder		3 127	3 152

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bydalens Fjällby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 349 SEK per småhus.

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019/2020	2018/2019
Extern uthyrning	774	836
Intäkt medlemmar	1 482	1 560
Intäktsreduktion	-8	-258
Övriga intäkter	78	115
Summa	2 325	2 254

Not 3, Fastighetsskötsel	2019/2020	2018/2019
Besiktning och service	6	8
Fastighetsskötsel	1	2
Snöskottning	48	0
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	17	7
Summa	74	17

Not 4, Reparationer	2019/2020	2018/2019
Reparationer	120	146
Summa	120	146

Not 5, Planerade underhåll	2020	2019
Takbyte	267	0
takbyte stuga 69	0	70
Summa	267	70

Not 6, Taxebundna kostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsel	439	432
Sophämtning	32	37
Vatten	136	140
Summa	608	609

Not 7, Övriga driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsförsäkringar	37	36
Fastighetsskatt	78	78
Övrigt	0	1
Summa	115	115

Not 8, Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmaterial	1	13
Juridiska kostnader	4	1
Kameral förvaltning	86	102
Revisionsarvoden	28	26
Övriga förvaltningskostnader	452	164
Summa	571	306

Not 9, Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	0	1
Förändring av semesterlöneskuld	-1	0
Löner, arbetare	94	22
Löner, tjänstemän	167	280
Sociala avgifter	73	100
Styrelsearvoden	40	20
Övriga personalkostnader	24	33
Summa	396	456

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	35	35
Summa	35	35

Not 11, Byggnad och mark	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 263	3 263
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 263	3 263
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 282	-1 193
Årets avskrivning	-88	-88
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 370	-1 282
Utgående restvärde enligt plan	1 893	1 982
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>500</i>	<i>500</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 400	5 400
Taxeringsvärde mark	5 058	5 058
Summa	10 458	10 458

Not 12, Maskiner och inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 120	1 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 120	1 120
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 028	-928
Avskrivningar	-15	-100
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 043	-1 028
Utgående restvärde enligt plan	<u>76</u>	<u>91</u>

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar	1	1
Summa	1	1

Not 14, Övriga fordringar	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	68	12
Summa	68	12

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Försäkringspremier	16	15
Förvaltning	29	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	3
Summa	51	18

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank	2020-11-03	2,00 %	1 325	1 425
Swedbank	2020-09-03	2,33 %	210	250
Summa			1 535	1 675

Varav amorteras inom 12 månader 140

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	18	22
Förutbetalda avgifter/hyror	126	134
Löner	34	34
Sociala avgifter	11	11
Upplupna semesterlöner	-1	0
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94	96
Summa	302	318

Not 18, Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Totalt uttagna pantbrev	2 250	2 250
Summa	2 250	2 250

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Simone Nyholm
Ordförande

Ulf Svensson
Vice ordförande

Stefan Törnqvist
Sekreterare

Michael Borell

Klas Panthell

Veronica Westberg

Stig Broberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Martin Rana
Auktoriserad revisor