

# Årsredovisning

för

## BRF Säljällscenter i Sälen

769637-8145

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Sälffällscenter i Sälen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för fritidsboende till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malung.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Sverker Södeholm  
Fredrik Fernberg  
Anders Thelberg  
Stefan Karlsson  
Niels Mejer

Ordförande

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023  
2023  
2023  
2023  
2023

#### *Ordinarie revisorer*

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

Erik Storm

PwC, Örebro

2023

### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger idag fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:95.

På föreningens fastighet har man per 2022-12-31 två färdiga byggnader.

### Bostäder och lokaler

I de färdiga byggnaderna finns idag 34 st bostadsrätter, samtliga är upplåtna till medlemmar per balansdagen.

Antal	Typ	Total yta
16	Lägenheter	1 184 kvm
18	Lägenheter	503 kvm

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Aspia AB, Örebro

Revision

PwC AB, Örebro

Vatten/Avfall

Vatten & Avfall i Malung-Sälen AB

EL/Värme

Dalakraft AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byggstyrelsen lämnat över det kompletta styrelseuppdraget till föreningen som nu driver arbetet vidare i egen regi genom på stämman valda bostadsrättsägare med styrelseuppdrag.

### Medlemsinformation

Föreningens alla 34 lägenheter är upplåtna till medlemmar för eget eller närståendes bruk.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b> (16 mån)
Nettoomsättning	1 267	785	547
Resultat efter finansiella poster	-1 746	-399	-196
Soliditet (%)	99	99	64
Årsavgift/kvm bostadsyta, kr	320	320	358

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	106 268 000		-195 778	-398 813	<b>105 673 409</b>
Disposition av föregående års resultat:		84 350	-483 163	398 813	<b>0</b>
Årets resultat				-1 746 254	<b>-1 746 254</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>106 268 000</b>	<b>84 350</b>	<b>-678 941</b>	<b>-1 746 254</b>	<b>103 927 155</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-678 941
årets förlust	-1 746 254
	<b>-2 425 195</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	86 000
i ny räkning överföres	-2 511 195
	<b>-2 425 195</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	2	1 266 544	785 408
		<b>1 266 544</b>	<b>785 408</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 048 378	-579 590
Övriga kostnader	4	-169 443	-111 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 771 995	-493 413
		<b>-2 989 816</b>	<b>-1 184 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 723 272</b>	<b>-398 813</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-22 831	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167	0
		<b>-22 982</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 746 254</b>	<b>-398 813</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 746 254</b>	<b>-398 813</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 746 254</b>	<b>-398 813</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	103 689 013	105 461 008
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	0	0
		<b>103 689 013</b>	<b>105 461 008</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	50 000
		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 689 013</b>	<b>105 511 008</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		276 646	212 300
Övriga fordringar		21 197	147 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		319 551	330 573
		<b>617 394</b>	<b>690 015</b>
<i>Kassa och bank</i>		271 912	253 578
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>889 306</b>	<b>943 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 578 319</b>	<b>106 454 601</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 268 000	106 268 000
Fond för yttre underhåll		84 350	0
		<b>106 352 350</b>	<b>106 268 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-678 941	-195 778
Årets resultat		-1 746 254	-398 813
		<b>-2 425 195</b>	<b>-594 591</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 927 155</b>	<b>105 673 409</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	30
Leverantörsskulder		78 895	69 337
Skulder till koncernföretag		0	669
Aktuella skatteskulder		72 054	59 351
Övriga skulder		354 910	343 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 305	308 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>651 164</b>	<b>781 192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 578 319</b>	<b>106 454 601</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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 föreningen 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

Immateriella och 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	100 år
Stammar vatten	50 år
El	20 år
Fasad	25 år
Fönster	20 år
Yttertak	20 år
Ventilation	20 år
Inre Ytskikt	10 år

#### 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

### 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 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	540 420	347 845
Intäkter förbrukning VA, el & värme	709 563	437 564
Övriga intäkter	16 561	0
	<b>1 266 544</b>	<b>785 409</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El, värme, varmvatten	-463 325	-241 976
Vatten/Avlopp	-238 048	-172 624
Snöröjning	-115 100	-54 469
Fastighetsförsäkringspremier	-204 583	-64 456
Fastighetsskatt	-27 322	-44 732
Reparation och underhåll av fastighet	0	-1 333
	<b>-1 048 378</b>	<b>-579 590</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2022	2021
Redovisningskostnader	-137 445	-90 196
Bankkostnader	-2 267	-1 929
Övriga kostnader	-6 606	-1 093
Revision	-23 125	-18 000
	<b>-169 443</b>	<b>-111 218</b>



**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	106 058 000	23 040 273
Inköp	0	35 762 497
Omklassificeringar	0	47 255 230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 058 000</b>	<b>106 058 000</b>
Ingående avskrivningar	-596 992	-103 579
Årets avskrivningar	-1 771 995	-493 413
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 368 987</b>	<b>-596 992</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 689 013</b>	<b>105 461 008</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	24 042 327
Inköp	0	23 212 903
Omklassificeringar	0	-47 255 230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Försäljningar	-50 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sverker Söderholm  
Ordförande

Fredrik Fernberg

Anders Thelberg

Stefan Karlsson

Niels Mejer

Min revisionsberättelse har lämnats den dag om framgår av min elektroniska signatur

Erik Storm  
Auktoriserad revisor