

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bruksvallarnas Stugby i Bruksvallarna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Härjedalen.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Ulf Sand	Ordförande
Pelle Andersson	Ledamot
Mika Numminen	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Martin Kling	Ordinarie Intern
Sven Persson	Ordinarie Intern
Bo Nelander	Suppleant Intern

##### Valberedning

Kenneth Jonsson	
Jan Martinsson	Sammanställande
Lennart Tång	

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-15.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ljusnedal 1:41	2013	Härjedalen
Ljusnedal 1:46 - 1:48	2013	Härjedalen
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el, oljeburna radiatorer och luftvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus och 53 småhus.

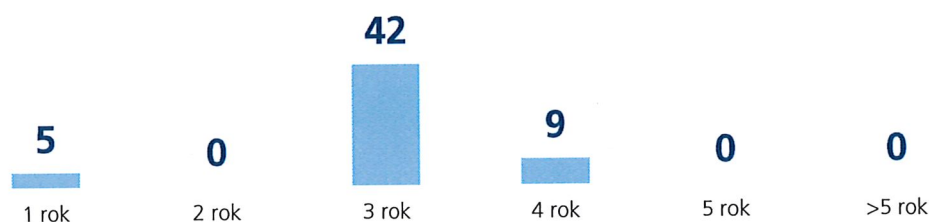
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 801 m<sup>2</sup>, varav 2 686 m<sup>2</sup> utgör boyta och 115 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Vallabodar

Samlingslokal med bastu och  
omklädningsrum  
Tvättstuga

### Kommentar

Två vallabodar för utnyttjande av  
medlemmar och hyresgäster.  
Faciliteter i centrumbyggnaden för  
utnyttjande av medlemmar.  
Tvättmöjligheter i  
centrumbyggnaden för  
medlemmar.

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av luftavfuktare i två stuggrunder	2021
Planerat underhåll	År
Installation av luftavfuktare i två stuggrunder	2022

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

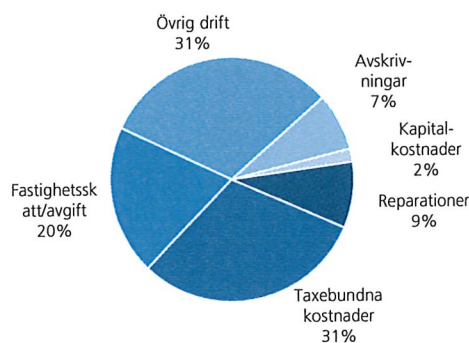
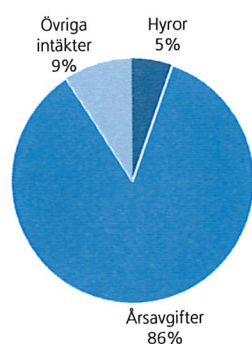
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättsförvaltning AB

## Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>646 514</b>	<b>487 773</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 689 988	1 661 766
Finansiella intäkter	5 000	190
Minskning kortfristiga fordringar	3 646	86 150
Ökning av kortfristiga skulder	17 759	8 370
	<b>1 716 393</b>	<b>1 756 476</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 309 457	1 495 901
Finansiella kostnader	24 653	22 834
Minskning av långfristiga skulder	416 000	79 000
	<b>1 750 110</b>	<b>1 597 735</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>612 796</b>	<b>646 514</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-33 717</b>	<b>158 741</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av fortsatta Covid restriktioner hölls också årsstämman 2021 utomhus framför garaget.

Föreningen har anskaffat ny torktumlare till tvättstugan i centrumbyggnaden. Nytt bastuaggregat har installerats i bastun i centrumbyggnaden.

Ytterligare två stugor har försetts med avfuktare i kryppgrunden för att minska dåligt lukt och minimera risken för fuktskador. De befintliga luftavfuktarna har genomgått service.

Föreningen har löst ett lån om 340 000 kr i Handelsbanken.

Flera medlemmar har byggt ut sina stugor. Inre renoveringar har gjorts i flera stugor.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	538	530	504	397
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	792	792	792	792
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	353	508	538	568
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	18	17
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	124	116	103
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	9	8	8	9
Soliditet (%)	95	94	93	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	252	34	400	-192
Nettoomsättning (tkr)	1 555	1 533	1 442	1 155

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 686 m<sup>2</sup> bostäder och 115 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	23 895 000	0	0	23 895 000
Kapitaltillskott	2 476 492	0	0	2 476 492
Fond för yttre underhåll	422 535	73 213	0	349 322
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 794 027</b>	<b>73 213</b>	<b>0</b>	<b>26 720 814</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 157 492	-73 213	34 195	-3 118 473
Årets resultat	251 852	251 852	-34 195	34 195
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 905 640</b>	<b>178 639</b>	<b>0</b>	<b>-3 084 279</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 888 387</b>	<b>251 852</b>	<b>0</b>	<b>23 636 536</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	251 852
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 084 278
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 213
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 905 639</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 905 639</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 554 810	1 533 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 178	128 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 689 988</b>	<b>1 661 766</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 216 130	-1 405 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 194	-81 349
Personalkostnader	Not 6	-17 133	-9 287
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 026	-109 026
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 418 483</b>	<b>-1 604 927</b>

### RÖRELSERESULTAT

**271 505**      **56 839**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 000	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 653	-22 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 653</b>	<b>-22 644</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**251 852**      **34 195**

### ÅRETS RESULTAT

**251 852**      **34 195**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	24 473 984	24 583 010
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 473 984</b>	<b>24 583 010</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 473 984</b>	<b>24 583 010</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 090
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	583 471	639 226
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>583 471</b>	<b>645 316</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 10		
Kortfristiga placeringar	0	22 624
	<b>0</b>	<b>22 624</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	56 130	9 025
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>56 130</b>	<b>9 025</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>639 601</b>	<b>676 964</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 113 585</b>	<b>25 259 975</b>

## Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### EGET KAPITAL

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		23 895 000	23 895 000
Kapitaltillskott		2 476 492	2 476 492
Fond för yttre underhåll	Not 11	422 535	349 322
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 794 027</b>	<b>26 720 814</b>

##### Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-3 157 492	-3 118 473
Årets resultat		251 852	34 195
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 905 640</b>	<b>-3 084 279</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL

**23 888 387**      **23 636 536**

#### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	556 250	1 285 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>556 250</b>	<b>1 285 250</b>

#### KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	392 000	79 000
Leverantörsskulder		63 209	112 356
Skatteskulder		67 741	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	145 998	146 833
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>668 948</b>	<b>338 189</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**25 113 585**      **25 259 975**



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Bredband	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 446 374	1 424 652
Hyror lokaler	91 080	91 080
Bredbandsintäkter	17 340	17 340
Öresutjämning	16	24
	<b>1 554 810</b>	<b>1 533 096</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	4 282
Återbäring försäkringsbolag	0	4 145
Övriga intäkter	135 178	120 243
	<b>135 178</b>	<b>128 670</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 124	5 625
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 200	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 881	50 149
	Snöröjning/sandning	95 799	118 700
	Städning enligt beställning	1 688	0
	Gemensamma utrymmen	2 969	263
	Gård	0	5 073
	Förbrukningsmateriel	37 763	71 639
	Fordon	5 061	0
		<b>178 485</b>	<b>251 449</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	11 241
	Brf Lägenheter	0	22 500
	Gemensamma utrymmen	74 664	0
	Tvättstuga	8 083	9 250
	Vind	0	927
	Bastu/pool	2 784	0
	VVS	16 447	22 515
	Elinstallationer	16 909	29 442
	Huskropp utvändigt	529	0
	Tak	5 474	0
	Mark/gård/utemiljö	0	8 496
	Vattenskada	0	2 947
		<b>124 890</b>	<b>107 318</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Installationer	0	4 056
		<b>0</b>	<b>4 056</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	62 397	59 211
	Vatten	264 937	347 731
	Sophämtning/renhållning	107 208	99 336
	Grovsopor	9 109	11 620
		<b>443 651</b>	<b>517 897</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 473	84 274
	Bredband	124 848	124 848
		<b>183 321</b>	<b>209 122</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>285 783</b>	<b>315 423</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 216 130</b>	<b>1 405 265</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	625	2 145
	Tele- och datakommunikation	1 272	1 272
	Hysesförluster	614	0
	Föreningskostnader	2 700	438
	Styrelseomkostnader	1 250	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 000
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	60 954	59 656
	Administration	2 154	988
	Korttidsinventarier	0	14 850
	Konsultarvode	5 375	0
		<b>76 194</b>	<b>81 349</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Kostnadsersättningar	17 133	9 287
		<b>17 133</b>	<b>9 287</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	66 102	66 102
	Förbättringar	42 924	42 924
		<b>109 026</b>	<b>109 026</b>

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 439 595	25 439 595
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 439 595</b>	<b>25 439 595</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-856 585	-747 559
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 026	-109 026
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-965 611</b>	<b>-856 585</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 473 984</b>	<b>24 583 010</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 360 650	11 360 650
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 068 000	15 068 000
	Taxeringsvärde mark	14 021 000	14 021 000
		<b>29 089 000</b>	<b>29 089 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	28 858 000	28 858 000
	Lokaler	231 000	231 000
		<b>29 089 000</b>	<b>29 089 000</b>

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	570	642
	Skattefordran	0	1 095
	Klientmedel hos SBC	451 645	637 489
	Fordringar	26 235	0
	Räntekonto hos SBC	105 021	0
		<b>583 471</b>	<b>639 226</b>

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2021-12-31	Verkligt värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
	Nordea Likviditetsinvest	0	0	22 624
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 624</b>

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	349 322	276 109
	Reservering enligt stadgar	73 213	73 213
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>422 535</b>	<b>349 322</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,500 %	0	349 000	Löst
Handelsbanken	1,800 %	337 000	349 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,370 %	421 250	436 250	2026-09-01
Handelsbanken	1,370 %	190 000	230 000	2026-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>948 250</b>	<b>1 364 250</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-392 000	-79 000	
		<b>556 250</b>	<b>1 285 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 613 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	1 700 000	1 700 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	1 204	1 808
Avgifter och hyror	144 794	145 025
	<b>145 998</b>	<b>146 833</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Härjedalen den 8 / 4 2022



Ulf Sand  
Ordförande



Pelle Andersson  
Ledamot



Mika Numminen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2022



Martin Kling  
Intern revisor



Sven Persson  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Brf Bruksvallarnas stugby

Org nr 769601-0599

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bruksvallarnas stugby för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi anser att vår revision ger oss grund för våra uttalanden enligt nedan.


Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2022-04- 12



.....  
Martin Kling  
Av föreningen vald revisor



.....  
Sven Persson  
Av föreningen vald revisor