

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stöten 1

716456-4549

Räkenskapsåret

2024



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stöten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

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, vilken består av lägenheter avsedda för fritidsändamål. Fastigheten har nybyggnadsår 1987 och består av 216 lägenheter, boytan är på 7 560 kvm och övriga ytor (korridor mm) 2 581 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas försäkringsbolag. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt.

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 130 200 kr avsatts till fond för yttre underhåll och 0 kr har ianspråktagits. Vid årets slut fanns 3 256 261 kr avsatt till fond för yttre underhåll. I förslaget till resultatdisposition föreslås att 2 200 000 ianspåkts för att täcka årets förlust.

Underhållsplan

Under året har arbetet fortsatt med att utveckla och underhålla fastigheterna i bostadsrättsföreningen Stöten Mitt. Underhållet har gjorts utifrån en prioritering som diskuterats på årsstämman och i styrelsen, vilket också har utmynnat i en uppdaterad underhållsplan. Arbetet med att formalisera och utveckla underhållsplanen fortgår och är en väsentlig del av styrelsens arbete.

Byte av tak och tilläggsisolering

Tak har bytts på det nedre huset. I samband med takabytet så har också tilläggsisolering för att göra huset mer energieffektivt. Tilläggsisoleringen ska bidra till att ytterligare sänka uppvärmningskostnaderna. Förnärvarande planeras motsvarande åtgärder i det övre huset under 2025.

Fasadmålning

Fasaden har målats på det nedre huset. Även det övre huset kommer att målas, men troligen 2026 enligt nuvarande planering.

Renovering av lägenheter

Renovering av ytskikt har skett i 47 lägenheter, prioritering av lägenheter för renovering har skett utifrån lägenheternas skick. I de renoverade lägenheterna har också en dubbelsäng installerats i ett av sovrummen. För dessa renoverade lägenheter kan en högre avgift tas ut från hyresgästerna.

Renovering av fuktskadade badrum

Problem finns fortsatt med fuktskador i badrummen. För att avhjälpa problemen så har duschkabiner fortsatt installeras i lägenheterna. Fem badrum har haft så omfattande fuktskador att de har behövts helrenoverats. Dessa fem badrum har med helt ny badrumsinredning som bättre är anpassad till byggnadernas konstruktion.

Skidföråd i nedre huset

Ett nytt skidföråd har byggts i anslutning till det nedre huset.

Installation av sängskydd och inköp av brandfiltar

Sängskydd har installerats och lägenheterna har också utrustats med brandfiltar.

Lägenheterna har inspekterats och fyllts på

Inför säsongen har samtliga lägenheter inspekterats och där saker har saknats, varit skadade eller icke fungerande har det fyllts på med nytt. En mer noga uppföljning görs nu av lägenheterna både under och efter säsongen.

Personal

Bostadsrättsföreningen har två heltidsanställda, vaktmästare och husfru.

Löner och ersättningar

Löner har under året utbetalts till Vaktmästare och Husfru. Arvodet har skett till styrelsemedlemmar enligt beslut på årsstämman. Milersättning har utbetalts till styrelsemedlemmar vid arbetsmöten i Stöten. Styrelsemöten sker oftast via telefonmöten.

Förutsättningar framåt

Husen i Stöten Mitt är äldre och kräver förnärvarande ett omfattande underhållsarbete, bedömningen är att detta behov kommer kvarstå under kommande år. Omläggning av tak och målning av det övre huset återstår. Vidare så behövs ytskiktet göras i lägenheterna som ännu ej är renoverade. Badrummen kommer också successivt att behöva bytas. Hastigheten och ambitionen i underhållet måste vara i balans med ekonomin och prioriteringar är nödvändiga.

Under 2024 höjdes hyran och ett banklån på 8,5 miljoner kronor togs av bostadsrättsföreningen för att kunna hantera underhållet under 2024. Det finns en övregräns för möjligheten att låna pengar för bostadsrättsföreningen och de kommande renoveringarna kommer i större utsträckning behöva finansieras av lägenhetsägarnas avgifter. På sikt behöver också föreningen bygga en buffert för renoveringar längre fram, det är på detta sätt föreningen skapar en solid ekonomi och därmed också ökar värdet på lägenheterna.

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Mikael Kesti	Ledamot (Ordförande)
Henrik Gaunitz	Ledamot
Vlado Spasojevic	Ledamot
Christine Ljungblad Högberg	Ledamot
Ola Danielsson	Ledamot
Mikaela Larsén	Ledamot
Michael Åberg	Suppleant

Firman tecknas förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-30.

Revisorer

Anders Hassis	Ordinarie
Morgan Söderberg	Suppleant

Valberedning

Stämman beslutade att utse Anders Rune, Tobias Roth, Bo-Göran Karlsson och Fredrik Larsson till valberedning. Anders Rune är sammankallande.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året uppgått till 16 416 000 kr, vilket motsvarar 76 000 kr per medlem.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 43 400 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har anlitat Aspia AB för biträde med löpande redovisning och årsbokslut.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	16 416	12 096	11 016	11 016
Resultat efter finansiella poster	-2 232	1 515	-400	278
Soliditet (%)	52,0	57,1	73,7	72,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 171	1 600	1 457	1 457
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 674	3 039	1 343	1 453
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 928	4 077	1 802	1 949
Sparande per kvm (kr/kvm)	250	358	171	237
Räntekänslighet (%)	2,3	2,5	1,2	1,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	314	329	364	365
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,8	92,9	99,2	86,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen planerar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden i form av kommande underhåll samt amortering och räntor via en kombination av nya banklån och avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	3 126 061	-18 253 541	1 514 931	46 387 451
Disposition av föregående års resultat:			1 514 931	-1 514 931	0
underhåll		130 200	-130 200		0
Årets resultat				-2 232 054	-2 232 054
Belopp vid årets utgång	60 000 000	3 256 261	-16 868 810	-2 232 054	44 155 397

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 868 810
årets förlust	-2 232 054
	-19 100 864

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	130 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 200 000
i ny räkning överföres	-17 031 064
	-19 100 864

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter	2	16 415 999	12 096 000
Övriga rörelseintäkter		204 204	930 695
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 620 203	13 026 695
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-13 565 596	-7 414 419
Personalkostnader	4	-1 461 678	-1 307 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 565 027	-2 112 960
Summa rörelsekostnader		-17 592 301	-10 835 375
Rörelseresultat		-972 098	2 191 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197 930	101 794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 457 886	-778 183
Summa finansiella poster		-1 259 956	-676 389
Resultat efter finansiella poster		-2 232 054	1 514 931
Resultat före skatt		-2 232 054	1 514 931
Årets resultat		-2 232 054	1 514 931

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	73 598 133	55 124 254
Inventarier	6	1 723 999	2 081 874
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	8 254 606	21 002 735
Summa materiella anläggningstillgångar		83 576 738	78 208 863

Summa anläggningstillgångar

83 576 738

78 208 863

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		302 308	223 750
Övriga fordringar		27 109	107 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		363 107	270 521
Summa kortfristiga fordringar		692 524	601 487

Kassa och bank

Kassa och bank		658 989	2 458 360
Summa kassa och bank		658 989	2 458 360
Summa omsättningstillgångar		1 351 513	3 059 847

SUMMA TILLGÅNGAR

84 928 251

81 268 710

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 000 000

60 000 000

Fond för yttre underhåll

3 256 261

3 126 061

Summa bundet eget kapital

63 256 261

63 126 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-16 868 810

-18 253 541

Årets resultat

-2 232 054

1 514 931

Summa fritt eget kapital

-19 100 864

-16 738 610

Summa eget kapital

44 155 397

46 387 451

Långfristiga skulder

8, 9

Skulder till kreditinstitut

34 352 651

29 257 883

Summa långfristiga skulder

34 352 651

29 257 883

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

2 905 232

1 565 232

Leverantörsskulder

1 664 167

2 554 825

Övriga skulder

29 588

29 301

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 821 216

1 474 018

Summa kortfristiga skulder

6 420 203

5 623 376

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 928 251

81 268 710

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 232 054

1 514 931

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 565 027

2 112 960

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

332 973

3 627 891

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-78 558

-47 499

Förändring av kortfristiga fordringar

-12 479

-165 171

Förändring av leverantörsskulder

-890 658

1 642 203

Förändring av kortfristiga skulder

347 486

30 911

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-301 236

5 088 335

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 932 902

-20 441 506

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 932 902

-20 441 506

Finansieringsverksamheten

Upptagning nya lån

27 500 000

19 000 000

Amortering av lån

-21 065 232

-1 800 482

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

6 434 768

17 199 518

Årets kassaflöde

-1 799 370

1 846 347

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 458 360

612 013

Likvida medel vid årets slut

658 990

2 458 360

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	30-100 år
Byggnadsförbättringar	25 år
Inventarier	3-10 år
Markanläggningar	20 år

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	16 416 000	12 096 000
	16 416 000	12 096 000

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, vägunderhåll, renhållning samt abonnemang för kabel- tv.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Städning & vaktmästeri	0	185 076
Förbrukningsmaterial	500 213	300 358
Kabel-tv	114 541	138 356
Administration	325 058	286 104
El	1 608 458	1 841 268
Renhållning	732 455	476 327
Snöröjning	254 325	298 102
Vatten	1 580 566	1 491 012
Försäkring	215 353	172 000
Reparation & underhåll	5 759 214	1 185 735
Serviceavtal	257 428	140 551
Avgift samfällighetsföreningen	155 520	161 568
Fastighetsskatt/avgift	130 200	130 200
Övrigt	731 491	211 183
Datauppkoppling	107 458	45 633
Hyra maskin	70 773	18 000
Förbrukningsinventarier	1 011 804	264 879
Telefon	10 739	10 691
Brandlarm	0	57 376
	13 565 596	7 414 419

Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	2	2

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 461 140	92 802 668
Inköp	429 077	0
Omklassificeringar	20 251 954	-341 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 142 171	92 461 140
Ingående avskrivningar	-37 336 886	-35 558 811
Årets avskrivningar	-2 207 152	-1 778 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 544 038	-37 336 886
Utgående redovisat värde	73 598 133	55 124 254

Not 6 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 641 362	13 540 562
Inköp	0	100 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 641 362	13 641 362
Ingående avskrivningar	-11 559 488	-11 224 603
Årets avskrivningar	-357 875	-334 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 917 363	-11 559 488
Utgående redovisat värde	1 723 999	2 081 874

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 002 735	320 501
Inköp	7 503 825	20 340 706
Omklassificeringar	-20 251 954	341 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 254 606	21 002 735
Utgående redovisat värde	8 254 606	21 002 735

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år	22 731 732	22 996 955
	22 731 732	22 996 955

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 37 257 883 (30 823 115) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Lån 8803-9275947990-6	2 902 250	3 513 250
Lån 8803-9285149274-0	4 165 401	4 859 633
Lån 8803-9295433594-5	1 625 000	1 885 000
Lån 8803-9295547738-1	0	5 000 000
Lån 8803-9295552568-4	0	5 000 000
Lån 8803-9295556254-7	0	5 000 000
Lån 8803-9295567196-7	0	4 000 000
Lån 8803-9295594266-5	8 750 000	0
Lån 8803-9295594267-3	8 750 000	0
Lån 8803-9295617047-2	8 160 000	0
	34 352 651	29 257 883
Kortfristiga skulder		
Amortering 2024 8803-9275947990-6	611 000	611 000
Amortering 2024 8803-9285149274-0	694 232	694 232
Amortering 2024 8803-9295433594-5	260 000	260 000
Amortering 2024 8803-9295594266-5	500 000	0
Amortering 2024 8803-9295594267-3	500 000	0
Amortering 2024 8803-9295617047-2	340 000	0
	2 905 232	1 565 232

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	3 000 000	3 000 000
Fastighetsinteckning	39 030 000	39 030 000
	42 030 000	42 030 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Kesti
Ordförande

Vlado Spasojevic

Henrik Gaunitz

Christine Ljungblad Högberg

Ola Danielsson

Mikaela Larsén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Hassis
Godkänd revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-04 14:27:51 UTC+00:00

Styrelseledamot

CHRISTINE LJUNGBLAD HÖGBERG



SE BankID - 20409646-103c-4402-aac4-fb85da33ccae

2025-04-04 16:13:12 UTC+00:00

Styrelseledamot

Mikaela Ingela Larsén



SE BankID - 892a9ca8-66de-4f8c-946d-9f2dc85d8c6a

2025-04-07 07:41:36 UTC+00:00

Styrelseledamot

VLADO SPASOJEVIC



SE BankID - 58bec1e3-1164-4a8d-9846-ba59d96cf0ea

2025-04-08 06:01:41 UTC+00:00

Styrelseledamot

OLA DANIELSSON



SE BankID - 93eb286c-bca8-4e2e-be61-c81e65d35077

2025-04-08 16:19:30 UTC+00:00

Styrelseledamot

Karl Henrik Gaunitz



SE BankID - 8939442d-5459-4629-9297-6390d063c34a

2025-04-09 06:57:21 UTC+00:00

Ordförande

Mikael Kesti



SE BankID - e2b58ee3-d3e8-42c1-8cde-abfe421ee0a1

2025-04-09 11:19:00 UTC+00:00

Godkänd revisor

ANDERS HASSIS



SE BankID - 1157ba38-4426-4355-a16c-4682c780a68f