Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sälfjällstoppen 2

769636-6694

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sälfjällstoppen 2, 769636-6694, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-09-03. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 1:96 med en total fastighetsareal på 3 006 kvadratmeter. Totalt finns fem fjällstugor med sammanlagt 29 lägenheter. Bostadsarean är 1 738 kvadratmeter med en biarea på 175 kvadratmeter. Marken innehas med äganderätt. Inga gemensamhetsanläggningar finns och inga servitut belastar fastigheten.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är uppdaterad utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen.

Fastigheten är försäkrad via TryggHansa.

Föreningens styrelse har sitt säte i Malung-Sälens kommun, Dalarnas län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
I juli 2024 fick vi återigen skador efter stora regnmassor. Denna gång för att diket brast vid Sälfjällstoppen 1 och styrde in vattnet på vår mark.

Detta återställdes under gemensam städdag i september med hjälp av kunniga medlemmar och hyrda maskiner från Cramo.

Vi har även återställt marken utanför hus 2 till ursprungligt skick, naturmark.

Den 31/12 -24 förföll sista kravet mot Magnus Rosenqvist, summan på 6 120 000 kr har skickats in till Kronofogden. Vi har där nu ett krav på 8 120 000 kr mot Magnus.

Medlemsinformation
Föreningen har 53 medlemmar som är innehavare av de 29 medlemslägenheterna, varav två är juridiska personer.

Styrelsen består av: Ordförande Anette Wennås samt ledamöterna Johan Borg, Fredrik Åkenes Johnsson och Susanne Truija. Styrelsesuppleant: Fredrik Eriksson, Daniel Eriksson och Peter Lübeck.

Styrelsen har haft fem styrelsemöten under året (30/1, 29/4, 16/6, 19/8 och 25/8) och ordinarie årsstämma hölls 2024-06-16 följt av ett konstituerande möte samma dag.

Kommande större åtgärder 2025:

- Vi ska spola avloppssystem.

- Hyreshöjning på 10% pga högre räntekostnader.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2024	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning	1 154 190	1 175 697	1 044 397	1 074 532
Resultat efter finansiella poster	-1 307 494	-756 173	-722 145	179 970
Soliditet %	85,8	85,8	85,8	93,2
Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt	664	676		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	98,7	98		
Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt	8 037	8 120		
Sparande per m²	44	39		
Räntekänslighet %	12,1	12		

Kommentar till flerårsöversikt
Nyckeltalet Skuldsättning per kvadratmeter är inte representativt för föreningen då ingen yta upplåts med hyresrätt.

Nyckeltalet Energikostnad per kvadratmeter är inte representativt för föreningen då både vatten, värme och elektricitet bekostas av varje enskild lägenhetsinnehavare.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt
Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %
Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²
Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt
Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²
Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²
Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %
Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust
Det redovisade resultatet är negativt för föreningen. Styrelsen ser trots detta inga problem för föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden i form av höjda räntenivåer och planerat underhåll. Skulle behov uppstå finns möjlighet att höja årsavgifter eller utöka föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	95 540 500	278 080	-6 752 194	-756 173
Balanseras i ny räkning			-756 173	756 173
Reservering		69 520	-69 520	
Årets resultat				-1 307 494
Belopp vid årets utgång	**95 540 500**	**347 600**	**-7 577 887**	**-1 307 494**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 577 888
Årets resultat	-1 307 494
Summa	**-8 885 382**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	69 520
Balanseras i ny räkning	-8 954 902
Summa	**-8 885 382**

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01 - 2024-12-31*	*2023-01-01 - 2023-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 154 190	1 175 697
Övriga rörelseintäkter	3	15 000	24 320
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 169 190**	**1 200 017**
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-979 458	-595 416
Övriga externa kostnader	5	-109 841	-166 896
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-941 131	-717 864
Summa rörelsekostnader		**-2 030 430**	**-1 480 176**
Rörelseresultat		**-861 240**	**-280 159**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 288	-476 043
Summa finansiella poster		**-446 254**	**-476 014**
Resultat efter finansiella poster		**-1 307 494**	**-756 173**
Resultat före skatt		**-1 307 494**	**-756 173**
Årets resultat		**-1 307 494**	**-756 173**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	92 350 378	85 411 509
Summa materiella anläggningstillgångar		**92 350 378**	**85 411 509**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	50 000	50 000
Fordringar hos koncernföretag	8	0	16 000 000
Andra långfristiga fordringar	9	8 120 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**8 170 000**	**16 050 000**
Summa anläggningstillgångar		**100 520 378**	**101 461 509**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		91 371	71 293
Övriga fordringar		1 709	301 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-5 920	13 496
Summa kortfristiga fordringar		**87 160**	**386 464**
Kassa och bank			
Kassa och bank		847 178	1 038 027
Summa kassa och bank		**847 178**	**1 038 027**
Summa omsättningstillgångar		**934 338**	**1 424 491**
SUMMA TILLGÅNGAR		**101 454 716**	**102 886 000**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 540 500	95 540 500
Fond för yttre underhåll		347 600	278 080
Summa bundet eget kapital		**95 888 100**	**95 818 580**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 577 888	-6 752 194
Årets resultat		-1 307 494	-756 173
Summa fritt eget kapital		**-8 885 382**	**-7 508 367**
Summa eget kapital		**87 002 718**	**88 310 213**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	14 113 312	14 258 320
Övriga skulder		-145 008	-145 008
Summa långfristiga skulder		**13 968 304**	**14 113 312**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	145 008	145 008
Leverantörsskulder		55 748	56 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		282 938	261 386
Summa kortfristiga skulder		**483 694**	**462 475**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**101 454 716**	**102 886 000**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-861 240	-280 159
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	941 131	717 864
Erhållen ränta	34	29
Erlagd ränta	-446 288	-476 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-366 363**	**-38 309**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-20 078	-33 175
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	319 382	-310 602
Ökning/minskning leverantörsskulder	-334	-35 353
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	21 552	6 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-45 841**	**-410 771**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-145 008	-145 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-145 008**	**-145 008**
Årets kassaflöde	**-190 849**	**-555 779**
Likvida medel vid årets början	1 038 027	1 593 807
Likvida medel vid årets slut	**847 178**	**1 038 028**

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	*År*
Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	*2023-01-01 - 2023-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 154 190	1 175 697
Summa	**1 154 190**	**1 175 697**

Kommentar till not
I summa årsavgifter för bostäder ovan ingår avgifter för VAMAS (Vatten & Avfall i Malung-Sälen AB) med 267 380 kronor (f g år 267 380 kronor) samt avgifter för sotning med 2 660 kronor (f g år 19 285 kronor).

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Intäktsslag	*2024-01-01 - 2024-12-31*	*2023-01-01 - 2023-12-31*
Försäkringsersättning	0	24 320
Övriga rörelseintäkter	15 000	

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	*2023-01-01 - 2023-12-31*
Fastighetsförsäkringspremier	42 951	32 846
Städning och renhållning	78 070	80 015
Reparation och underhåll fastighet	407 534	29 791
Snöröjning	136 521	142 583
Sotning	0	19 287
Väg, drift	54 220	0
El för belysning	28 338	50 911
Vatten och avlopp	217 582	210 583
Programvaror	3 735	
Övriga fastighetskostnader	10 507	29 400
Summa	**979 458**	**595 416**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	*2023-01-01 - 2023-12-31*
Programvaror	0	3 711
Förbrukningsinventarier	1 125	0
Datakommunikation	689	145
Ersättningar till revisor	8 188	8 000
Redovisningstjänster	75 909	98 613
Bankkostnader	3 150	3 153
Advokatarvoden	20 781	52 350
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	925
Summa	**109 842**	**166 897**

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	86 787 415	86 787 415
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar	7 880 000	
Utgående anskaffningsvärden	**94 667 415**	**86 787 415**
Ingående avskrivningar	-1 375 906	-658 042
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-941 131	-717 864
Utgående avskrivningar	**-2 317 037**	**-1 375 906**
Redovisat värde	**92 350 378**	**85 411 509**
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 000 000	30 000 000
Mark	3 692 000	3 692 000
Summa taxeringsvärde	**33 692 000**	**33 692 000**

Kommentar till not
Av redovisat värde vid årets slut avser 15 000 000 kronor mark.

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	**50 000**	**50 000**
Redovisat värde	**50 000**	**50 000**

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	*Org.nr*	*Säte*
Dotterbolag: Ski Estate Fjäll 2 AB	559189-9736	Enköping, Uppsala län

Kommentar till not
Konkurs inledd 2022-05-23
Likvidation beslutad 2022-02-17

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	16 000 000	16 000 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar	-16 000 000	
Utgående anskaffningsvärden	**0**	**16 000 000**
Redovisat värde	**0**	**16 000 000**

Kommentar till not
Tidigare upptagen fordring hos koncernföretag har omklassificerats. Av ursprungliga 16 000 000 kronor har 7 880 000 kronor tillförts byggnadsvärdet utifrån ursprunglig kostnadskalkyl i den ekonomiska planen och resterande 8 120 000 kronor återfinns som fordran på Magnus Rosenqvist enligt dom från Uppsala Tingsrätt (se not 9).

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	8 120 000	0
Utgående anskaffningsvärden	**8 120 000**	**0**
Redovisat värde	**8 120 000**	**0**

Kommentar till not
Avser fordran på Magnus Rosenqvist enligt dom från Uppsala Tingsrätt.

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	*2023-12-31*
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	13 388 272	13 533 280

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Fastighetsinteckningar	21 500 000	21 500 000
Summa ställda säkerheter	**21 500 000**	**21 500 000**

Not 12 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	*Typ av balanspost*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Långfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	13 968 304	14 113 312
Kortfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	145 008	145 008

Kommentar till not
Föreningens banklån om 14 113 312 kronor redovisas under ovanstående poster i balansräkningen för 2024-12-31.

Underskrifter

Sälen

Anette Wennås Datum
Styrelseordförande

Johan Borg Datum
Styrelseledamot

Fredrik Åkenes Johnson Datum
Styrelseledamot

Susanne Truija Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Hellström