

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stöten 1

716456-4549

Räkenskapsåret

2023



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stöten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 (korridorrrer 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 ianspråkstagits. Vid årets slut fanns 3 126 061 kr avsatt till fond för yttre underhåll.

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.

Ventilation och Bergvärme

Under året har en omfattande investering gjorts i ventilation och bergvärme i våra fastigheter. Bakgrunden är att de tidigare ventilations och varmvattenanläggningarna har uppnått sin tekniska livslängd samt att investeringar i bergvärme kommer generera minskad El-kostnader. Det fanns en ekonomisk fördel att göra dessa två investeringar samlat. Investeringen i bergvärme blir också viktig på sikt för att sänka kostnaderna då det fördelaktiga avtalet med fast elpris kommer upphöra under hösten 2024.

Laddstolpar

Stöten Mitt har installerat 12 laddstolpar på parkeringarna i anslutning till fastigheterna. Fler gäster har El-bil och detta är ett sätt att möta gästernas krav på service. Investeringen betalas via de avgifter som El-bilsägarna betalar när de laddar sina bilar via de installerade laddstolparna, Stöten Mitt får del av avgiften.

Sotning

Fläktsystemet har sotats och är nu OVK godkänd.

Skidförråd

Ett (av två) skidförråd är nu klart i nedre huset.

Fem lägenheter målats

Renovering av lägenheterna har fortsatt, dock i långsammare takt än vad som tidigare hade planerats. Det lägre tempot beror på andra mer prioriterade investeringar i fastigheten. Totalt har fem lägenheter målats inför denna säsong, dessa lägenheter har bedömts vara i sämst skick (baserat på vårt Excel dokument som beskriver alla lägenheters skick).

Duschkabiner

I ett antal av våra badrum i Stöten Mitt har vi problem med lösa klinkers som beror på att vatten gått igenom tätskiktet. För att avhjälpa problemen så har 16 duschkabiner installerats i de mest utsatta lägenheterna.

Inre underhåll

Alla lägenheter och gemensamhetsutrymmen har gått igenom under året och brister har dokumenterats och om möjligt åtgärdats. Vi ser ett ökat slitage på såväl lägenheter som gemensamhetsutrymmen och kostnader för underhåll och reparationer har ökat.

Lägenheter har gått igenom med påfyllning

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 och lägenhetsägarna kommer att stå för kostnaderna för inventarier som saknas eller gått sönder. Detta gäller för lägenhetsägare som hyr ut via poolen där kostnaden delas solidariskt. Övriga ägare bekostar själva komplettering.

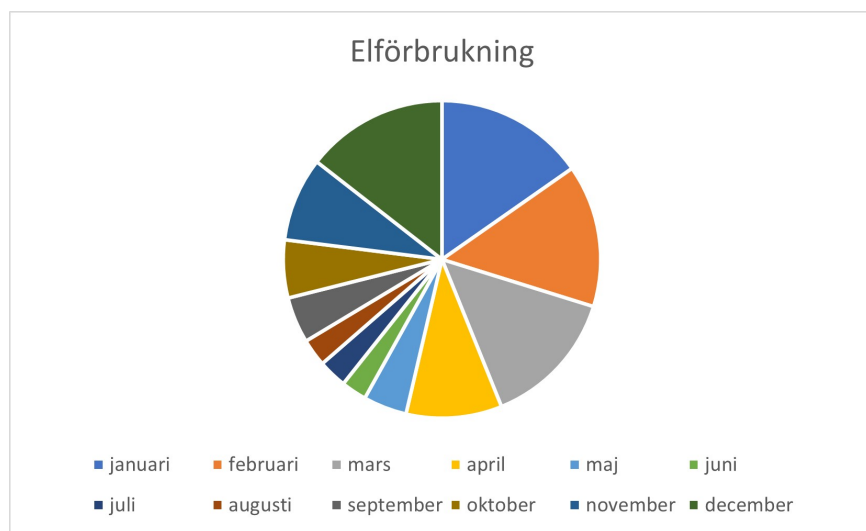
Elkostnader

Under 2023 var varmvattenproduktion och ventilation delvis avstängd under byggtiden, vilket påverkade förbrukningen. Uppstart skedde med nya värmesystemet under november. Förbrukningen under december var 2023 158 503 Kwh mot 2022 228 147 Kwh , minskning med 30%. Följande är de tre senaste årens förbrukning av el:

2021	1 559 294 Kwh
2022	1 579 759 Kwh
2023	1 218 018 Kwh

Ett normalår 2022 ser förbrukning ut på följande vis per månad:

januari	241 000
februari	229 000
mars	222 000
april	154 000
maj	70 000
juni	41 000
juli	46 000
augusti	44 000
september	74 000
oktober	93 000
november	135 000
december	228 000



Under året har 10 lägenheter bytt ägare.

Löner och ersättningar

Löner har under året utbetalts till Vaktmästare och Husfru under hela året. Arvoden har skett till styrelsemedlemmar enligt beslut på årsstämman.

Milersättning har utbetalts till styrelsemedlemmar vid arbetsmöten i Stöten. Övriga styrelsemöten sker via telefonmöten.

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Mikael Kesti	Ledamot (Ordförande)
Bo-Göran Karlsson	Ledamot
Henrik Gaunitz	Ledamot
Vlado Spasojevic	Ledamot
Christine Ljungblad Högberg	Ledamot
Ola Danielsson	Ledamot
Mikaela Larsén	Suppleant
Fredrik Hjort	Suppleant
Kjell Ruder	Suppleant

Firman tecknas förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-09.

Revisorer

Anders Hassis	Ordinarie
Morgan Söderberg	Suppleant

Valberedning

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

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året uppgått till 12 096 000 kr, vilket motsvarar 56 000 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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 096	11 016	11 016	9 720
Resultat efter finansiella poster	1 515	-400	278	-233
Soliditet (%)	57,1	73,7	72,9	70,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 600	1 457	1 457	1 286
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 077	1 802	1 949	2 229
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 077	1 802	1 949	2 229
Sparande per kvm (kr/kvm)	480	229	318	275
Räntekänslighet (%)	2,5	1,2	1,3	1,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	441	488	489	441
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,9	99,2	86,3	99,7

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. En diskussion förs även kring en eventuellt ökad insatshöjning, en fråga som kommer tas upp och diskuteras på kommande årsmöte och vilket isåfall hade gett minskat behov av avgiftshöjningar i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	2 995 861	-17 723 181	-400 161	44 872 519
Disposition av föregående års resultat:					
underhåll		130 200	-400 161	400 161	0
Årets resultat				1 514 931	1 514 931
Belopp vid årets utgång	60 000 000	3 126 061	-18 253 542	1 514 931	46 387 450

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 253 541
årets vinst	1 514 931
	-16 738 610

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	130 200
	-16 868 810
	-16 738 610

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter	2	12 096 000	11 016 001
Övriga rörelseintäkter		930 695	86 914
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 026 695	11 102 915
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-7 414 419	-7 930 150
Personalkostnader	4	-1 307 996	-1 199 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 112 960	-2 132 957
Summa rörelsekostnader		-10 835 375	-11 262 784
Rörelseresultat		2 191 320	-159 869
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 794	14 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-778 183	-255 041
Summa finansiella poster		-676 389	-240 292
Resultat efter finansiella poster		1 514 931	-400 161
Resultat före skatt		1 514 931	-400 161
Årets resultat		1 514 931	-400 161

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	55 124 254	57 243 857
Inventarier	6	2 081 874	2 315 959
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	21 002 735	320 501
Summa materiella anläggningstillgångar		78 208 863	59 880 317
Summa anläggningstillgångar		78 208 863	59 880 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		223 750	176 251
Övriga fordringar		107 216	57 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		270 521	156 295
Summa kortfristiga fordringar		601 487	389 958
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 458 360	612 013
Summa kassa och bank		2 458 360	612 013
Summa omsättningstillgångar		3 059 847	1 001 971
SUMMA TILLGÅNGAR		81 268 710	60 882 288

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 000 000	60 000 000
Fond för yttre underhåll		3 126 061	2 995 861
Summa bundet eget kapital		63 126 061	62 995 861
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 253 541	-17 723 180
Årets resultat		1 514 931	-400 161
Summa fritt eget kapital		-16 738 610	-18 123 341
Summa eget kapital		46 387 451	44 872 520
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		29 257 883	11 823 115
Summa långfristiga skulder		29 257 883	11 823 115
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 565 232	1 800 482
Leverantörsskulder		2 554 825	912 622
Övriga skulder		29 301	28 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 474 018	1 445 139
Summa kortfristiga skulder		5 623 376	4 186 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 268 710	60 882 288

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 514 931	-400 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 112 960	2 132 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 627 891	1 732 796
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-47 499	-2 762
Förändring av kortfristiga fordringar	-165 171	7 093
Förändring av leverantörsskulder	1 642 203	330 912
Förändring av kortfristiga skulder	30 911	-83 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 088 335	1 984 807
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 441 506	-662 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 441 506	-662 029
Finansieringsverksamheten		
Upptagning nya lån	19 000 000	1 000 000
Amortering av lån	-1 800 482	-2 111 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 199 518	-1 111 232
Årets kassaflöde	1 846 347	211 546
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	612 013	400 467
Likvida medel vid årets slut	2 458 360	612 013

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

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	12 096 000	11 016 001
	12 096 000	11 016 001

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Städning & vaktmästeri	185 076	167 080
Förbrukningsmaterial	300 358	327 804
Kabel-tv	138 356	127 304
Administration	286 104	198 065
El	1 841 268	2 333 397
Renhållning	476 327	462 463
Snöröjning	298 102	194 657
Vatten	1 491 012	1 355 616
Försäkring	172 000	168 116
Reparation & underhåll	1 185 735	1 532 406
Serviceavtal	140 551	122 566
Avgift samfällighetsföreningen	161 568	161 568
Fastighetsskatt/avgift	130 200	130 200
Övrigt	211 183	125 448
Datauppkoppling	45 633	116 726
Hyra maskin	18 000	18 000
Förbrukningsinventarier	264 879	360 046
Telefon	10 691	6 827
Brandlarm	57 376	21 861
	7 414 419	7 930 150

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	2	2

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 802 668	92 461 140
Inköp		341 528
Omklassificeringar	-341 528	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 461 140	92 802 668
Ingående avskrivningar	-35 558 811	-33 780 736
Årets avskrivningar	-1 778 075	-1 778 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 336 886	-35 558 811
Utgående redovisat värde	55 124 254	57 243 857

Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 540 562	13 540 562
Inköp	100 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 641 362	13 540 562
Ingående avskrivningar	-11 224 603	-10 869 721
Årets avskrivningar	-334 885	-354 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 559 488	-11 224 603
Utgående redovisat värde	2 081 874	2 315 959

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 501	0
Inköp	20 340 706	320 501
Omklassificeringar	341 528	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 002 735	320 501
Utgående redovisat värde	21 002 735	320 501

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år	22 996 955	5 562 187
	22 996 955	5 562 187

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 30 823 115 (13 623 597) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Lån 8803-9275947990-6	3 513 250	4 124 250
Lån 8803-9285149274-0	4 859 633	5 553 865
Lån 8803-9295433594-5	1 885 000	2 145 000
Lån 8803-9295547738-1	5 000 000	0
Lån 8803-9295552568-4	5 000 000	0
Lån 8803-9295556254-7	5 000 000	0
Lån 8803-9295567196-7	4 000 000	0
	29 257 883	11 823 115
Kortfristiga skulder		
Amortering 2023 8803-9275947989-8	0	235 250
Amortering 2023 8803-9275947990-6	611 000	611 000
Amortering 2023 8803-9285149274-0	694 232	694 232
Amortering 2023 8803-9295433594-5	260 000	260 000
	1 565 232	1 800 482

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	3 000 000	3 000 000
Fastighetsinteckning	39 030 000	39 030 000
	42 030 000	42 030 000

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Kesti

Bo-Göran Karlsson

Vlado Spasojevic

Henrik Gaunitz

Christine Ljungblad Högberg

Ola Danielsson

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

Anders Hassis
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.03.2024 13:34

SENT BY OWNER:
Frida Israels · 13.03.2024 16:26

DOCUMENT ID:
SylSTBHyAT

ENVELOPE ID:
S1r6rH1Ca-SylSTBHyAT

DOCUMENT NAME:
716456-4549 Bostadsrättsföreningen Stöten 1 för 20230101-2023
1231.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO-GÖRAN KARLSSON boka@bagheera.se	Signed Authenticated	13.03.2024 16:33 13.03.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/26) IP: 217.208.220.254
2. Karl Henrik Gaunitz henrikgaunitz@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 17:22 13.03.2024 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/08) IP: 94.191.136.145
3. Mikael Kesti m.kesti@telia.com	Signed Authenticated	13.03.2024 19:03 13.03.2024 19:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/20) IP: 81.226.117.8
4. VLADO SPASOJEVIC vlado.sp@hotmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 19:28 13.03.2024 19:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/27) IP: 185.94.131.163
5. CHRISTINE LJUNGBLAD HÖGBERG christinehogberg13@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 19:44 13.03.2024 19:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/18) IP: 213.66.113.186
6. OLA DANIELSSON ola.danielsson@kraftplan.com	Signed Authenticated	13.03.2024 20:01 13.03.2024 19:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/02) IP: 95.193.153.111
7. ANDERS HASSIS anders.hassis@dalrev.se	Signed Authenticated	14.03.2024 13:34 14.03.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/19) IP: 98.128.136.156

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed