

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sälffjällstoppen 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*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen kommun.

### Medlemsinformation mm

Styrelsen har under året bestått av ordförande Jimmy Ekström samt ledamöterna Henrik Roglar och Lotta Lindberg. Filip Roglar har varit suppleant och Martin Holm har varit föreningens revisor.

Valberedning har bestått av Anna Holmberg och Christian Wallgren.

Under verksamhetsåret 2023 har styrelsen haft 3 protokollförda styrelsemöten samt 2 lägenheter har bytt ägare. Annelie Lyttbacka har fortsatt skött den ekonomiska förvaltningen mot arvode under 2023. Utöver styrelsemöten innefattar arbetsuppgifterna för styrelsen administration, informationsbrev, kontakter med bank, bokföringsbyrå, revisor och övriga samarbetspartners.

Under 2023 har vi som många andra föreningar påverkats av högre räntenivåer och ökade elpriser. Pga. detta togs det beslut på styrelsemötet i december 2023 om att göra en extra amortering om 700 000 sek samt en avgiftshöjning på 25%. Andra beslut som togs var att begära om amorteringsfrihet under 2024, säga upp serviceavtalet med Stugis som under vintern 2022/2023 skött föreningens egna snöskottning, städning samt rondering. Styrelsen tog även beslutet att avstå från sin ersättning för åren 2023 och 2024. Med dessa beslut känner sig styrelsen trygg med att föreningen är väl rustad för framtiden. Föreningen har under 2023 också fått beviljat och utbetalt elstöd för vintern 2021/2022. Samtliga lån har också omförhandlats och jämfört nivåerna med andra banker.

Under hösten fick två lägenheter i hus 9 stora vattenskador pga. en trasig ventil inne i en inspektionslucka. Allt har nu återställts och i samband med detta har också samtliga ventiler gått igenom i samtliga lägenheter utan anmärkning. Under 2023 har det också skett sotning enligt lagstadgat intervall i samtliga lägenheter utan någon anmärkning i någon lägenhet. Under vintern 23/24 har föreningen pga problem behövt byta ut huvarna till skorstenarna på husen, huvarna har ersatts till nya av typen "kina hattar" istället för en kåpa. Under samma period har också nya lyktstolpar monterats då de gamla gick sönder föregående år pga. snön. Som en del av ett garantiåtagande har Installationsgruppen bytt ut samtliga kompressorer i värmepumparna till samtliga lägenheter.

Pga. av stora skyfall under sommaren 2023 fick bäcken mot backen (utanför hus 7) stora skador, detta åtgärdades innan säsongen och har också förstärkts för att det inte ska hända igen. Ny trappa har också satts upp vid gaveln på hus 10 för att få en bättre tillgänglighet.

Snöröjningen under säsongen har även i år skötts av LGL is servicetjänster AB. De sköter endast snöröjning kring husen och inte framför dörrar. Trots att avtalet med Stugis är uppsagt och det har kommit mer snö än normalt har det fungerat hyfsat kring husen.

Styrelsen har också under detta år arbetet med att bygga en bra grund för föreningen inför framtiden. Allt från ekonomin samt löpande underhåll

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 1 059       | 1 020       | 963         | 938         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 213      | -792        | -688        | -687        |
| Soliditet (%)   | 85,1        | 83,9        | 85,1        | 86,2        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 553         | 532         | 502         | 489         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 7 317       | 7 386       | 6 853       | 6 922       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 317       | 7 386       | 6 853       | 6 922       |
| Sparande per kvadratmeter (kr/kvm)                      | 0           | 17          | 66          | 66          |
| Räntekänslighet (%)                                     | 13,2        | 13,9        | 13,6        | 14,1        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 179         | 153         | 163         | 106         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 98,5        | 98,8        | 100,0       | 100,0       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|   | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 83 955               | 139                         | -1 514                 | -792              | <b>81 788</b> |
| Avsättning yttre<br>underhåll                 |                      | 70                          | -70                    |                   | <b>0</b>      |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                             | -792                   | 792               | <b>0</b>      |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | -1 213            | <b>-1 213</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>83 955</b>        | <b>209</b>                  | <b>-2 376</b>          | <b>-1 213</b>     | <b>80 575</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 376 144        |
| årets förlust    | -1 212 945        |
|                  | <b>-3 589 089</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| behandlas så att<br>reservering fond för yttre underhåll<br>i ny räkning överföres | 69 600            |
|  | -3 658 689        |
|  | <b>-3 589 089</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   |            | 1 059 445                         | 1 019 665                         |
| Fakturerade kostnadsersättningar  |            | 16 135                            | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>1 075 580</b>                  | <b>1 019 665</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   |            | -358 819                          | -348 916                          |
| Övriga externa kostnader  |            | -415 772                          | -307 736                          |
| Personalkostnader   |            | -6 126                            | -1 758                            |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -827 992                          | -825 881                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-1 608 709</b>                 | <b>-1 484 291</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-533 129</b>                   | <b>-464 626</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 99                                | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -679 915                          | -327 833                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-679 816</b>                   | <b>-327 833</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-1 212 945</b>                 | <b>-792 459</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-1 212 945</b>                 | <b>-792 459</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-1 212 945</b>                 | <b>-792 459</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 2          | 93 737 130        | 95 932 622        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>93 737 130</b> | <b>95 932 622</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>93 737 130</b> | <b>95 932 622</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 38 271            | 4 358             |
| Övriga fordringar                             |            | 16 405            | 19 500            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 0                 | 29 347            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>54 676</b>     | <b>53 205</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 931 681           | 1 532 440         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>931 681</b>    | <b>1 532 440</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>986 357</b>    | <b>1 585 645</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>94 723 487</b> | <b>97 518 267</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 83 955 000        | 83 955 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 208 800           | 139 200           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>84 163 800</b> | <b>84 094 200</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 376 144        | -1 514 085        |
| Årets resultat                               |            | -1 212 945        | -792 459          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-3 589 089</b> | <b>-2 306 544</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>80 574 711</b> | <b>81 787 656</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Övriga avsättningar                          | 3          | 0                 | 1 367 500         |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>0</b>          | <b>1 367 500</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 4          | 13 878 400        | 14 012 200        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>13 878 400</b> | <b>14 012 200</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 133 800           | 133 800           |
| Leverantörsskulder                           |            | 198               | 44 340            |
| Övriga skulder                               |            | 6 126             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 130 252           | 172 771           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>270 376</b>    | <b>350 911</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>94 723 487</b> | <b>97 518 267</b> |

## 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 100år

#### 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 kvadratmeter (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 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 25 000 000        | 25 000 000        |
|                      | <b>25 000 000</b> | <b>25 000 000</b> |

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 98 387 189        | 98 306 459        |
| Inköp   | 0                 | 80 730            |
| Omklassificeringar                              | -1 367 500        | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>97 019 689</b> | <b>98 387 189</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 454 568        | -1 628 687        |
| Årets avskrivningar                             | -827 992          | -825 881          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 282 560</b> | <b>-2 454 568</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>93 737 129</b> | <b>95 932 621</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 29 000 000        | 29 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 3 400 000         | 3 400 000         |
|   | <b>32 400 000</b> | <b>32 400 000</b> |
| Bokfört värde byggnader och markanläggning      | 78 009 179        | 80 204 671        |
| Bokfört värde mark                              | 15 727 950        | 15 727 950        |
|   | <b>93 737 129</b> | <b>95 932 621</b> |

Omklassificering avser omföreling av utnyttjad avsättning bankgaranti

### Not 3 Övriga avsättningar

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31       |
|---|------------|------------------|
| Avser avsättning för åtgärdande av återstående besiktningssanmärkning | 0          | 1 367 500        |
|   | <b>0</b>   | <b>1 367 500</b> |

Beloppet motsvarar erhållen bankgaranti



**Not 4 Långfristiga skulder**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen | 13 343 200        | 13 477 000        |
|  | <b>13 343 200</b> | <b>13 477 000</b> |

Sälen / 2024

Jimmy Ekström  
Ordförande

Ann-Charlotte Lindberg

Henrik Roglar

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Holm

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende