

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Säljfällstoppen 2

769636-6694

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sälffjällstoppen 2, 769636-6694, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Under året har föreningen höjt avgiften som medlemmarna betalar till föreningen avseende avgiften till VAMAS (Vatten & Avfall i Malung-Sälen AB) med 1 000 kronor.

Föreningen har vunnit i rätten mot Magnus Rosenqvist att han ska återbetala 8 120 000 kronor till föreningen. 2 miljoner skulle ha betalats senast 2023-12-31 och resterande ska betalas senast 2024-12-31. Den först förfallna skulden på 2 miljoner kronor är ännu inte betald och har därför skickats till Kronofogdemyndigheten. Magnus Rosenqvist överklagade i mars 2024, men överklagandet avslogs. Domen kvarstår. Inget är vid påskriftstidpunkten inbetalt.

Bernmark har tagit tillbaka sitt krav mot föreningen.

I juli 2023 skedde en översvämning orsakad av stor nederbörd som ledde till markförödelse och dyra kostnader i återställning och i förebyggande syfte.

Medlemsinformation

Föreningen har 57 medlemmar som är innehavare av de 29 medlemslägenheterna, varav en är en juridisk person. Inga ägarbyten har skett under året.

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

Styrelsen har haft fem styrelsemöten under året (1/2, 14/3, 18/4, 17/8, 19/10) och ordinarie årsstämma hölls 2023-05-09 följt av ett konstituerande möte 2023-05-11 .

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 175 697	1 044 397	1 074 532	0
Resultat efter finansiella poster	-756 173	-722 145	179 970	-1 431 939
Soliditet %	85,8	85,8	93,2	93,2
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	676			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	98			
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	8 120			
Sparande per m ²	39			
Räntekänslighet %	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.

Uppllysning 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

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	95 540 500	207 750	-5 959 719	-722 145
Balanseras i ny räkning			-722 145	722 145
Reservering		70 330	-70 330	
Årets resultat				-756 173
Belopp vid årets utgång	95 540 500	278 080	-6 752 194	-756 173

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-6 752 194
Årets resultat	-756 173
Summa	-7 508 367
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	69 520
Balanseras i ny räkning	-7 577 887
Summa	-7 508 367

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 175 697	1 044 397
Övriga rörelseintäkter	3	24 320	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 200 017	1 044 397
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-595 416	-513 276
Övriga externa kostnader	5	-166 896	-363 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-717 864	-658 042
Summa rörelsekostnader		-1 480 176	-1 534 867
Rörelseresultat		-280 159	-490 470
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 043	-231 677
Summa finansiella poster		-476 014	-231 675
Resultat efter finansiella poster		-756 173	-722 145
Resultat före skatt		-756 173	-722 145
Årets resultat		-756 173	-722 145

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	85 411 509	86 129 373
Summa materiella anläggningstillgångar		85 411 509	86 129 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	50 000	50 000
Fordringar hos koncernföretag	8	16 000 000	16 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 050 000	16 050 000
Summa anläggningstillgångar		101 461 509	102 179 373
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 293	38 118
Övriga fordringar		301 675	1 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 496	2 923
Summa kortfristiga fordringar		386 464	42 687
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 038 027	1 593 807
Summa kassa och bank		1 038 027	1 593 807
Summa omsättningstillgångar		1 424 491	1 636 494
SUMMA TILLGÅNGAR		102 886 000	103 815 867

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 540 500	95 540 500
Fond för yttre underhåll		278 080	207 750
Summa bundet eget kapital		95 818 580	95 748 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 752 194	-5 959 719
Årets resultat		-756 173	-722 145
Summa fritt eget kapital		-7 508 367	-6 681 864
Summa eget kapital		88 310 213	89 066 386
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10,11	14 258 320	14 403 328
Övriga skulder		-145 008	-145 008
Summa långfristiga skulder		14 113 312	14 258 320
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	145 008	145 008
Leverantörsskulder		56 081	91 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 386	254 718
Summa kortfristiga skulder		462 475	491 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 886 000	103 815 867

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-280 159	-490 470
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	717 864	658 042
Erhållen ränta	29	2
Erlagd ränta	-476 043	-231 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-38 309	-64 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-33 175	32 486
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-310 602	10 609
Ökning/minskning leverantörsskulder	-35 353	-83 887
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	6 668	182 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-410 771	77 291
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-16 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-16 000 000
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		8 685 500
Upptagna lån		8 758 320
Amortering av skuld	-145 008	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145 008	17 443 820
Årets kassaflöde	-555 779	1 521 111
Likvida medel vid årets början	1 593 807	72 696
Likvida medel vid årets slut	1 038 028	1 593 807

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

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 175 697	1 044 397
Summa	1 175 697	1 044 397

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 238 380 kronor) samt avgifter för sotning med 19 285 kronor (f g år 0 kronor).

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Försäkringsersättning	24 320	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Fastighetsförsäkringspremier	32 846	34 080
Fastighetsavgift	0	10 860
Städning och renhållning	80 015	61 892
Reparation och underhåll fastighet	29 791	128 674
Snöröjning	142 583	50 110
Sotning	19 287	
Väg, drift		44 020
El för belysning	50 911	43 796
Vatten och avlopp	210 583	128 795
Övriga fastighetskostnader	29 400	11 049
Summa	595 416	513 276

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Programvaror	3 711	3 124
Kontorsmaterial	0	2 594
Datakommunikation	145	
Ersättningar till revisor	8 000	
Redovisningstjänster	98 613	118 772
Bankkostnader	3 153	8 147
Advokatarvoden	52 350	226 641
Övriga externa tjänster		4 322
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	925	-50
Summa	166 897	363 550

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 787 415	15 000 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar		71 787 415
Utgående anskaffningsvärden	86 787 415	86 787 415
Ingående avskrivningar	-658 042	
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-717 864	-658 042
Utgående avskrivningar	-1 375 906	-658 042
Redovisat värde	85 411 509	86 129 373
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Redovisat värde	50 000	50 000

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Redovisat värde</i>
Dotterbolag: Ski Estate Fjäll 2 AB	559189-9736	Enköping, Uppsala län	500	50 000

Kommentar till not

Konkurs inledd 2022-05-23

Likvidation beslutad 2022-02-17

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 000 000	16 000 000
Utgående anskaffningsvärden	16 000 000	16 000 000
Redovisat värde	16 000 000	16 000 000

Kommentar till not

Konkurs är inledd, men ännu ej avslutad för Ski Estate Fjäll 2 AB (559189-9736).

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	6 839 144	13 678 288

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 500 000	21 500 000
Summa ställda säkerheter	21 500 000	21 500 000

Not 11 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

<i>Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</i>	<i>Typ av balanspost</i>	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	14 113 312	14 258 320
Kortfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	145 008	145 008

Kommentar till not

Föreningens banklån om 14 258 320 kronor redovisas under ovanstående poster i balansräkningen för 2023-12-31.

Not 12 Not till Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Annelie Bälter, DALÄLVA Ekonomi & Utbildning AB

Underskrifter

Sälen

Datum framgår av den digitala underskriften.

Anette Wennås
Styrelseordförande

Johan Borg
Styrelseledamot

Fredrik Åkenes Johnsson
Styrelseledamot

Susanne Truija
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

Martin Hellström

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredrik Bo Åkenes Johnson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Sälffjällstoppen 2

Serienummer: 5c47293c97c1a2[...]861ead4af394d

IP: 78.77.xxx.xxx

2024-05-30 07:23:10 UTC



CHRISTINE ANETTE WENNÅS

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Sälffjällstoppen 2

Serienummer: 34b3ff5305a779[...]b7e1977021855

IP: 62.109.xxx.xxx

2024-05-30 07:40:17 UTC



Susanne Anette Truija

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Sälffjällstoppen 2

Serienummer: 2d79c1cca05d3f[...]70d620db41851

IP: 81.234.xxx.xxx

2024-05-30 07:44:54 UTC



JOHAN BORG

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Sälffjällstoppen 2

Serienummer: 391a16dbd28f5c[...]4aa995e72bcca

IP: 194.71.xxx.xxx

2024-05-30 11:57:47 UTC



Ulf Martin Hellström

Revisor

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Sälffjällstoppen 2

Serienummer: a512a472d3a948[...]c12b125ecb9c7

IP: 85.89.xxx.xxx

2024-05-30 12:05:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>