

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sälénstoet
769630-5379
Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sälentoet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidshus till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>Vald t.o.m.</i>
Roger Edenglänt, ordförande	2026
Jonas Magnusson	2026
Sebastian Östh	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ledamöter av två ledamöter i förening.

För granskning av styrelsens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

<i>Revisor</i>	<i>Vald t.o.m.</i>
Joakim Hermansson	2026

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningen har numera två lån hos Swedbank Hypotek som uppgår till 1 120 000 kr per 2025-08-31. Lån 1 på 840 000 kr har rörlig ränta på 3,542 % och lån 2 på 280 000 kr har rörlig ränta om 3,567 % per balansdagen. Föreningen amorterar årligen 80 000 kr.

Information om fastigheten

Malung Västra-Sälen 5:490

Bostadsyta: 576 kvm

Byggnadsår: 1995

Tomt: 2 973 kvm

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i de fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 20,6% (2 346 601 kr).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen innehar ej en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Medlemsinformation

Föreningens alla 8 lägenheter är upplåtna till medlemmar för eget eller närståendes bruk.

Föreningen har avtal med Aspia AB om ekonomisk- och administrativ förvaltning.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott om -214 991 kr (-117 267 kr) före avsättning till den yttre underhållsfonden.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift nästa räkenskapsår uppgår till 500 kr/kvm.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-09 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2015-11-06.

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 12 medlemmar och samtliga lägenheter var upplåtna som bostadsrätt.

Under året har 1 (0) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	477	464	464	464
Resultat efter finansiella poster	-215	-117	-156	-120
Soliditet (%)	92	91	92	91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	514	667	667	667
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 944	2 083	2 222	2 361
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 944	2 083	2 222	2 361
Sparande per kvm (kr/kvm)*	0	60	0	55
Räntekänslighet (%)	4	3	3	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	457	433	572	485
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62	83	83	83

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Sparande per kvm har för räkenskapsår 24/25 beräknats till ett negativt tal och då ett sparande aldrig kan vara negativt har vi istället angett 0.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar på en förlust om -214 991 kr. Det som har påverkat resultatet främst är avskrivningar, vilka inte är kassaflödespåverkande samt kostnader för el.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 000 000	267 634	-2 364 846	-117 267	14 785 521
Disposition av föregående års resultat:			-117 267	117 267	0
Årets resultat				-214 991	-214 991
Belopp vid årets utgång	17 000 000	267 634	-2 482 113	-214 991	14 570 530

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 482 113
årets förlust	-214 991
	-2 697 104
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 697 104
	-2 697 104

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	477 221	464 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		477 221	464 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-408 910	-346 664
Övriga externa kostnader	4	-83 602	-44 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 800	-151 800
Summa rörelsekostnader		-644 312	-543 263
Rörelseresultat		-167 091	-79 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 900	-38 677
Summa finansiella poster		-47 900	-38 004
Resultat efter finansiella poster		-214 991	-117 267
Resultat före skatt		-214 991	-117 267
Årets resultat		-214 991	-117 267

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	15 536 265	15 682 465
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 305	8 905
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 539 570	15 691 370
Summa anläggningstillgångar		15 539 570	15 691 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	120 000
Övriga fordringar		13 352	13 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 867	8 198
Summa kortfristiga fordringar		23 219	141 599
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		212 384	352 115
Summa kassa och bank		212 384	352 115
Summa omsättningstillgångar		235 603	493 714
SUMMA TILLGÅNGAR		15 775 173	16 185 084

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 000 000	17 000 000
Fond för yttre underhåll		267 634	267 634
Summa bundet eget kapital		17 267 634	17 267 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 482 113	-2 364 846
Årets resultat		-214 991	-117 267
Summa fritt eget kapital		-2 697 104	-2 482 113
Summa eget kapital		14 570 530	14 785 521
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 120 000	1 200 000
Leverantörsskulder		10 748	22 782
Skatteskulder		26 832	13 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 063	163 742
Summa kortfristiga skulder		1 204 643	1 399 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 775 173	16 185 084

Kassaflödesanalys	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-167 091	-79 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		151 800	159 389
Erhållen ränta		0	673
Erlagd ränta		-52 579	-32 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-67 870	48 167
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		120 000	-80 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 620	30 007
Förändring av leverantörsskulder		-12 034	10 686
Förändring av kortfristiga skulder		-98 207	108 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-59 731	117 035
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 000	-80 000
Årets kassaflöde		-139 731	37 035
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		352 115	315 080
Likvida medel vid årets slut		212 384	352 115

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
Installationer	10 år

Skulder

Fastighetslån med bindningstid på ett år eller mindre redovisas i årsredovisningen som kortfristig skuld.

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 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 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter, fritidshus	296 000	384 000
Intäkt el	176 000	80 000
Överlåtelse/pantsättningsavgift	5 176	0
Påminnelseavgifter	-45	0
	477 131	464 000

I Föreningens årsavgift ingår vatten/avlopp, tv, sophantering, snöröjning. El debiteras separat.

Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsel	196 897	183 695
Vatten och avlopp	66 412	65 935
Sophämtning	18 927	11 637
Snöröjning	26 340	25 920
Fastighetsskatt	13 793	13 039
Fastighetsförsäkring	37 798	32 156
Tv-avgifter	5 800	6 693
Reparation och underhåll av fastighet	37 875	0
Övriga fastighetskostnader	5 068	7 589
	408 910	346 664

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Redovisningstjänster	54 645	35 459
Revisionsarvode	24 375	0
Bankkostnader	2 900	2 700
Övriga externa kostnader	1 562	6 640
	83 482	44 799

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	17 000 000	17 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 000 000	17 000 000
Ingående avskrivningar	-1 317 535	-1 171 335
Årets avskrivningar	-146 200	-146 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 463 735	-1 317 535
Utgående redovisat värde	15 536 265	15 682 465
Taxeringsvärden byggnader	7 200 000	6 000 000
Taxeringsvärden mark	2 217 000	1 570 000
	9 417 000	7 570 000
Bokfört värde byggnader	13 156 265	13 302 465
Bokfört värde mark	2 380 000	2 380 000
	15 536 265	15 682 465

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	56 000	56 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 000	56 000
Ingående avskrivningar	-47 095	-41 495
Årets avskrivningar	-5 600	-5 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 695	-47 095
Utgående redovisat värde	3 305	8 905

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	7 589
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 120 000 kronor (1 200 000) redovisas under följande poster i balansräkningen. Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 720 000 kronor.

	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 120 000	1 200 000
	1 120 000	1 200 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2025-12-18

Malung-Sälen

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roger Edenglänt
Ordförande

Jonas Magnusson

Sebastian Östh

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

Joakim Hermansson
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>

2026-01-09 12:32:32 UTC+00:00

Styrelseledamot

SEBASTIAN ÖSTH



SE BankID - 499351e5-3be4-4870-9360-a57e293a64b6

2026-01-12 07:09:38 UTC+00:00

Styrelseledamot

JONAS MAGNUSSON



SE BankID - 8e72399a-e70c-49bb-ad43-ce569213ba77

2026-01-12 07:59:43 UTC+00:00

Ordförande

Hans Roger Edenglänt



SE BankID - ef8c16bc-9227-46ff-aece-104f1b5afaa1

2026-01-13 07:19:53 UTC+00:00

Revisor

JOAKIM HERMANSSON



SE BankID - 0ce8b784-2e82-4ff8-9bb3-994ea2bda8f7