

Årsredovisning för Brf Sälenstugan

716413-0804

Räkenskapsåret

2024



Byrå: LR Redovisning & Revision Arboga AB

Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen hittar du bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, vilket föreningsstämman beslutar om. Bostadsrättsföreningens förvaltningsberättelse måste dessutom innehålla information om den är ett äkta privatbostadsföretag (benämns vanligtvis äkta förening) eller om den klassas som oäkta. Informationen är avgörande för medlemmar då detta bland annat påverkar beskattningen av säljarens kapitalvinst vid en försäljning av bostadsrätten.

Resultaträkning

I resultaträkningen får du en överblick varifrån bostadsrättsföreningens intäkter kommer och vilka kostnader föreningen haft under året. När intäkterna överstiger kostnaderna går föreningen med vinst och på motsvarande sätt går föreningen med förlust om kostnaderna överstiger intäkterna. Målsättningen i en bostadsrättsförening är inte höga vinster, utan föreningen ska i första hand använda sina medel för drift, investering och underhåll av föreningens fastigheter. Om en förening investerar i fastigheten påverkar inte detta resultat samma år utan kostnaden fördelas över en längre tidsperiod via avskrivningar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och dess egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och sammanlagda vinster eller förluster.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Enkelt sammanfattat visar kassaflödesanalysen var bostadsrättsföreningen får sina pengar ifrån och hur de använts under året.

Noter

För att du som läsare ska få en bättre förståelse för de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter.

När det finns en numrering bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Till exempel går det att få information om storleken av de investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är och vilken ränta de har. Löptiden på lånen, dvs när det är dags att omförhandla bostadsrättsföreningens lån, anges även den i not. Särskilt viktigt är det att kontrollera lånevillkoren i perioder där räntor förändras på grund av låg- eller högkonjunktur, eftersom detta kan komma att leda till avgiftshöjningar för medlemmarna.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar - så tolkar du dem

Skuldsättning

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratmetersumman, också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra
5 000 - 10 000 kr/kvm är bra
10 000 - 15 000 kr/kvm är godtagbart om föreningens fastighet är i mycket gott skick
15 000 - 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening
20 000 kr/kvm eller mer är inte alls bra

Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll, till exempel stambyte, takomläggning och dränering, går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede.

Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre värde, desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tillsammans med årets kostnad för utrangeringar och för planerat underhåll, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

Över 250 kr/kvm är ett bra värde
150 - 250 kr/kvm är ett godtagbart värde
Under 150 kr/kvm är ett lågt värde

Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 6 % är ett bra värde
6 - 10 % är ett godtagbart värde
Mer än 10 % är ett värde som ger en varningssignal att en större avgiftshöjning kan komma att bli aktuell.

Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts, både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 200 kr/kvm är ett bra värde
200 - 250 kr per/kvm är ett godtagbart värde
Mer än 250 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Det här värdet kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläckaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. Ett lägre värde är ofta bättre för dig, men inte alltid.

0 - 800 kr/kvm är ett bra värde
800 - 1000 kr/kvm är ett godtagbart värde
Mer än 1000 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I storstäder är det vanligare att bostadsrättsföreningar också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.

Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättsköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland bostadsrättsföreningar, och inte vare sig konstigt eller ett varningstecken, att årsavgifterna är den enda intäkten och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna.

I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli ekonomiskt besvärligt om verksamheten upphör.

Styrelsen för Brf Sälenstugan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades i april 1979 och har som ändamål att upplåta bostäder för sina medlemmar med nyttjanderätt under begränsad tid i föreningens fastighet Sälen Västra 3:16.

Föreningen har en bostadsyta av 1 680 kvm, och omfattar 56 radhuslägenheter om 12 andelar innebärande totalt 672 andelar. Varje andels nyttjanderätt uppgår till 4 eller 5 veckor per kalenderår med undantag för 5 helägare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL, och innehar marken med äganderätt.

Styrelsen arbetar med att ta fram underhållsplanen.

Föreningen har sitt säte i Sälen.



Verksamhetsberättelse

Styrelsen

Susanne Lundberg - ordförande
Kim Bäckström - ledamot
Cecilia Lundberg - ledamot
Nicklas Gisslander - ledamot
Per Engström - ledamot
Tommy Sidén - ledamot
Dennis Nissert - ledamot
Anna Lindblom - ledamot
Peter Örn - ledamot
Kajsa Abelsson - suppleant

Valberedning

Kajsa von Oldenskiöld
Elisabeth Windesjö (har avgått)
Kristina Greiff
Martin Johansson

Pwc Auktoriserad revisor

Ann Christin Eriksson

Vid Sälenstugans årsstämma den 16 juni 2024 valdes styrelsen in, bestående av ovanstående medlemmar. Samtliga i styrelsen är valda till och med årsstämman 2025. Det var en hybridstämma med deltagare fysiskt i lokalen samt deltagare som var inloggade i ett digitalt mötessystem där närvaro och röstning dokumenterades. Det beslutades att stämman 2025 också ska genomföras som hybridstämma med den fysiska delen av mötet förlagd till Stockholm. Årsavgift för 2025 uppgår till 6500 kr per andel. Föreningen har sammanlagt 944 medlemmar fördelade på 56 stugor och 672 andelar.

Under verksamhetsåret som gått har styrelsen haft 12 styrelsemöten samt en fysisk träff i oktober uppe i Sälen. Under året som gått har Kim Bäckström hoppat av som ordförande och ersatts av Susanne Lundberg.

Ny brunn efter vattenproblematik i mellandagarna

Den 27 december kommer det in felanmälningar om missfärgat vatten i stugorna. Vi har inte kommunalt vatten utan en egen brunn. Och det visade sig att foderröret till brunnen var trasigt vilket medförde att dagvatten läckte ner i brunnen.



Den 28 december var en container på plats med dricksvatten och de som bodde i stugorna kunde duscha på Bügelhof samt på Olarsgården.

Efter noggrann undersökning tog styrelsen (tillsammans med Kaiser och Skistar) beslutet om att borra en ny brunn, för att höja vår resilliens och redundans gällande vattnet. Den 30 december hade en ny brunn borrats ner till 170 meters djup. Dock gav inte den nya brunnen tillräckligt med vatten. Efter en sprängning i den nya brunnen den 2 januari skapades större sprickor i berget vilket medförde att tillförseln av vatten var tillräcklig för att täcka våra behov.

Prover på vattnet odlades under sju dagar. Den 10 januari kunde styrelsen meddela att analysvaren på samtliga vattenprover var ok. Vattnet kunde återigen drickas.

Fasadrenoveringen helt klar

Renovering av fasaderna på samtliga stugor har pågått sedan sommaren 2023. Längan med stugorna 1-18 samt stugorna 19-36 renoveras och färdigställdes under sommaren 2024. Slutbesiktningen var den 12 juli 2024. Sammantaget blir detta ett riktigt fint lyft för föreningen.



Äntligen fungerande fiber i samtliga stugor



Nu har vi äntligen fungerande internet i stugorna. Tyvärr blev det senare än planerat, vilket beror på omständigheter som legat utanför styrelsens kontroll. Det har långt ifrån varit en spikrak väg, men nu är vi alltså äntligen i mål. Indragning av fiber påbörjades under våren 2023. Fiber drogs in i varje stuga och mediekonverterare monterades i stora sovrummet på nedervåningen.

Under hösten 2023 gick vår entreprenörs underentreprenör, som skötte installationen av fiber, i konkurs. Ny upphandling av underentreprenör tog då fart. Jakten på ny anslutningspunkt för fibern till stamnätet fortsatte under hösten. Då monterades även trådlösa routrar in i stugorna. Detta arbete utfördes av Malungs Elektriska.

Under 2024 utfördes arbete för upphandling av tjänsteleverantör. Klimatskåpet till föreningens fiber kom på plats under hösten 2024. Därefter grävdes fiberkabeln ner och el drogs fram till klimatskåpet. Runt årsskiftet genomfördes installationsarbetet och i slutet av januari 2025 hade vi äntligen wifi i stugorna.

Luftvärmepump på prov i stuga 30

Föreningen har under de senaste fem åren haft ett bundet elavtal med fast pris. Detta tecknades före den så kallade energikrisen vilket medfört att vi klarat oss relativt bra kostnadsmässigt de senaste fem åren. Avtalet löpte ut i somras och ett nytt avtal slöts. Vi kan förvänta oss en kostnadsökning med ungefär 50 %. Det är därför viktigt att se om vårt eget (semester)hus och titta på alternativa värmesystem. Detta är ett pågående arbete där styrelsen undersöker hur vi kan minska vår energianvändning.

Som ett led i att försöka påverka föreningens uppvärmningskostnader har stuga 30 försetts med en luftvärmepump. Elmätare för mätning av elen som används (för just uppvärmningen) har installerats i stuga 30 samt i stuga 29 som agerar referensstuga. Förhoppningen är att detta ska visa sig vara gynnsamt ur ett ekonomiskt perspektiv. Utvärdering kommer att ske tidigast till sommaren då systemet varit i drift under en tid.



Våra handlingar finns nu hos Arkivcentrum Arboga

Förr om åren har föreningens handlingar förvarats hemma hos någon av styrelsens medlemmar. Det är dock långt ifrån en säker förvaring. I november 2024 flyttades föreningens handlingar, (överlåtelseavtal, värderingsintyg, bokföringsmaterial mm) till Arkivcentrum i Arboga. Här förvaras nu föreningens handlingar efter bästa tänkbara standard i arkivlokaler godkända av Riksarkivet (RA:FS 2013:4).



Fortsatt digitalisering - vi fasar ut alla utskick per post

Vi fortsätter arbetet med att göra föreningen mer hållbar och kostnadseffektiv. Som ett led i detta kommer viktig information och fakturor framgent i första hand att skickas ut till medlemmarna via mejl. Information går även ut via hemsida, nyhetsbrev och sociala medier.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 360	3 360	3 360	3 360
Resultat efter finansiella poster	-2 645	-1 383	-508	28 663
Soliditet (%)	90,85	92,66	86,68	75,23
Bankskuld per kvm (kr)	0	0	0	5 589
Årsavgift per kvm (kr)	2 000	2 000	2 000	2 000
Sparande per kvm (kr)	-346	110	359	15 377
Energikostnad per kvm (kr)	677	734	645	628
Räntekänslighet (%)	0	0	3	3
Årsavgifternas andel i %	97,29	91,00	0,00	0,00

Den negativa resultatet beror delvis på en omfattande ökning av driftkostnader med 16% i jämförelse med förra året. Dessutom har föreningen haft ganska stora utranteringskostnader i samband med renovering av fasaden.

Upplysning vid förlust

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras tack vare den omfattande sparade vinstmedeln samt den goda kassalikviditeten. Dessutom har föreningen inget pågående lån som skulle försämra likviditeten.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 632	2 160	1 384	11 203	-1 383	50 995
Avsättning Fond för yttre underhåll			109	-109		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 383	1 383	0
Årets resultat					-2 645	-2 645
Belopp vid årets utgång	37 632	2 160	1 493	9 711	-2 645	48 351

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 707 055
årets förlust	-2 644 740
	7 062 315
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	112 743
i ny räkning överföres	6 949 572
	7 062 315

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

Brf Sälenstugan
Org.nr 716413-0804

9 (19)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		3 360 000	3 360 000
Övriga intäkter		93 580	322 749
		3 453 580	3 682 749
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 379 543	-2 896 789
Övriga kostnader	4	-473 367	-635 554
Personalkostnader	5	-351 236	-317 903
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 092 358	-1 077 245
Övriga rörelsekostnader	6	-971 513	-490 313
		-6 268 017	-5 417 804
Rörelseresultat		-2 814 437	-1 735 055
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173 838	363 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 142	-11 366
		169 696	351 961
Resultat efter finansiella poster		-2 644 741	-1 383 094
Resultat före skatt		-2 644 741	-1 383 094
Årets resultat		-2 644 741	-1 383 094

Brf Sälenstugan
Org.nr 716413-0804

10 (19)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 487 664	36 414 488
Inventarier, verktyg och installationer	8	112 677	131 438
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	174 367	1 853 817
		38 774 708	38 399 743
Summa anläggningstillgångar		38 774 708	38 399 743
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		744 500	355 000
Övriga fordringar		69 746	40 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 888	41 761
		841 134	437 222
<i>Kassa och bank</i>		13 606 870	16 196 389
Summa omsättningstillgångar		14 448 004	16 633 611
SUMMA TILLGÅNGAR		53 222 712	55 033 354

Brf Sälenstugan
Org.nr 716413-0804

11 (19)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 632 000	37 632 000
Fond för yttre underhåll		1 492 728	1 383 521
Upplåtelseavgifter		2 160 000	2 160 000
		41 284 728	41 175 521
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 710 591	11 202 892
Årets resultat		-2 644 740	-1 383 094
		7 065 851	9 819 798
Summa eget kapital		48 350 579	50 995 319
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		5 000	15 000
Leverantörsskulder		230 404	312 954
Aktuella skatteskulder		118 027	138 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	4 518 702	3 571 971
Summa kortfristiga skulder		4 872 133	4 038 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 222 712	55 033 354

Brf Sälenstugan
Org.nr 716413-0804

12 (19)

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 644 741	-1 383 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	2 063 871	1 567 559
Betald skatt		-20 083	-4 434 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-600 953	-4 250 307
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-389 500	-87 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 412	4 517 178
Förändring av leverantörsskulder		-82 549	261 076
Förändring av kortfristiga skulder		936 731	166 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-150 683	607 102
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13	-2 438 836	-4 022 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 438 836	-4 022 785
Årets kassaflöde		-2 589 519	-3 415 683
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		16 196 389	19 612 072
Likvida medel vid årets slut		13 606 870	16 196 389

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	0,69%
Stomkompletteringar/Innerväggar	1,33%
Värme, sanitet	2,00%
El	2,50%
Inre ytskikt och vitvaror	6,67%
Fasad	2,00%
Fönster	2,00%
Köksinredning	3,33%
Yttertak	2,50%
Ventilation	4,00%
Styr- och övervakningssystem	6,67%
Övrigt	2,00%
Markanläggningar	5,00%
Inventarier	5,00-10,00%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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.

Bankskuld per kvm

Långfristiga skulder till banken delade med bostadsyta.

Årsavgift per kvm

Totalt årsavgifter delade med bostadsyta.

Sparande per kvm

Justerat årets resultat (årets resultat, avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll) delat med bostadsyta.

Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Energikostnad per kvm

El-, värme- och vattenkostnader delade med bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Ingående balans långfristiga skulder i procent av nettoomsättningen.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Årsavgiftens andel i %

Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 360 000	3 360 000
Överlåtelseavgifter	33 600	41 000
Elstöd	43 193	252 288
Övriga intäkter	16 787	29 461
	3 453 580	3 682 749

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	276 837	267 987
TV-avgifter	75 600	75 600
El	860 350	964 527
Städning och renhållning	477 859	488 791
Snöröjning	346 356	158 477
Reparation och underhåll av fastighet	531 463	495 661
Fastighetsförsäkringspremier	54 019	50 761
Fastighetsskatt	472 920	351 960
Förbrukningsinventarier	89 730	33 225
Sotning	99 456	0
Trädgårdsskötsel	27 841	0
Lokalhyra	53 750	0
Övriga driftskostnader	13 362	9 800
	3 379 543	2 896 789

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsavgifter	60 760	49 627
Revisionsarvode	27 500	24 375
Arvode ekonomisk förvaltning	234 370	112 372
Bankkostnader	3 443	3 230
Advokatkostnader	6 250	87 500
Övriga kostnader	141 044	358 449
	473 367	635 553

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode inklusive arvode till valberedningen	212 006	201 452
Arvode enligt resepolicy	32 000	30 000
Kostnadsersättningar	31 301	23 812
	275 307	255 264
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	75 929	62 639
	75 929	62 639
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	351 236	317 903

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Förlust vid utrantering av byggnadskomponenter	971 513	490 313
	971 513	490 313

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 097 374	43 552 228
Försäljningar/utrangeringar	-1 247 645	-623 822
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	4 075 093	2 168 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 924 822	45 097 374
Ingående avskrivningar	-8 682 886	-7 866 052
Försäljningar/utrangeringar	276 132	133 509
Årets avskrivningar	-1 030 404	-950 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 437 158	-8 682 886
Utgående redovisat värde	38 487 664	36 414 488

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 486 942	6 486 942
Inköp	43 193	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 530 135	6 486 942
Ingående avskrivningar	-6 355 504	-6 228 602
Årets avskrivningar	-61 954	-126 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 417 458	-6 355 504
Utgående redovisat värde	112 677	131 438

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 853 817	0
Inköp	2 395 643	4 022 785
Omklassificeringar	-4 075 093	-2 168 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 367	1 853 817
Utgående redovisat värde	174 367	1 853 817

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt	6 841	29 838
Förutbetalda kostnader	20 047	11 923
	26 888	41 761

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskotts fakturerade årsavgifter	-4 368 000	-3 360 000
Övriga upplupna kostnader	-150 702	-211 971
	-4 518 702	-3 571 971

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 092 358	1 077 246
Utrangeringskostnader	971 513	490 313
Kursförluster	0	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Övrigt	0	0
	2 063 871	1 567 559

Not 13 Investeringar i materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Förändring av posten i balansräkningen	2 438 836	4 022 785
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	2 438 836	4 022 785

Brf Sälenstugan
Org.nr 716413-0804

18 (19)

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Lundberg
Ordförande

Kim Bäckström
Styrelseledamot

Cecilia Lundeberg
Styrelseledamot

Nicklas Gisslander
Styrelseledamot

Per Engström
Styrelseledamot

Tommy Sidén
Styrelseledamot

Dennis Nissert
Styrelseledamot

Anna Lindblom
Styrelseledamot

Peter Örn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christin Eriksson
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning Brf Sälentugan 2024.pdf
Checksumma: 68b24d4ec96f4649024f4ca8975f12b9e3e8c575e43af2c5eeac26eb855c2044
Skickad: 2025-04-15 kl 14:31

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ANNA LINDBLOM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 14:53



Digitalt signerad av: BO DENNIS ROGER NISSERT
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 15:35



Digitalt signerad av: TOMMY SIDÉN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 15:36



Digitalt signerad av: SUSANNE LUNDBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 15:53



Digitalt signerad av: PER ENGSTRÖM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 16:13



Digitalt signerad av: Cecilia Elisabeth Lundeberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 16:21



Digitalt signerad av: NICKLAS GISSLANDER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 16:34



Digitalt signerad av: Kim Richard Bäckström
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 16:53



Digitalt signerad av: CARL FILIP PETER ÖRN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 18:59



Digitalt signerad av: ANN-CHRISTIN ERIKSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 20:32

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>