

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stöten 1

716456-4549

Räkenskapsåret

2025



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stöten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att tillhandahålla fritidslägenheter i Granfjällsstöten åt föreningens medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2023-08-23

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Valda t.o.m. årsstämman
Mikael Kesti	Ordförande	2026
Mikaela Larsén	Ledamot	2026
Michael Åberg	Ledamot	2026
Ola Danielsson	Ledamot	2026
Henrik Gaunitz	Ledamot	2026
Vlado Spasojevic	Ledamot	2026
Robert Östberg	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Hassis	2026

Revisorssuppleanter

Namn	Vald t.o.m. årsstämman
Morgan Söderberg	2026

Valberedning

Namn	Roll	Valda t.o.m. årsstämman
Anders Rune	Sammanställande	2026
Tobias Roth		2026
Bo Göran Karlsson		2026
Fredrik Larsson		2026

Sammanträden och föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-13

Fastigheter

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 (korridorer mm) 2 581 kvm.

Underhåll

Under året har arbetet fortsatt med att utveckla och underhålla fastigheterna i bostadsrättsföreningen Stöten 1. 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.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
216	Lägenheter	10 141

Lån

Föreningens lån uppgår till 41 271 401 kr på balansdagen.

Under räkenskapsårets har föreningen tagit upp nya lån med 6 500 000 kr. Förändringarna är kopplade till genomförda renoveringsprojekt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts gemensamt av styrelsen och Aspia AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	332
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	333

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har under året uppgått till 16 416 000 kr, vilket motsvarar 76 000 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	16 416	16 416	12 096	11 016
Resultat efter finansiella poster	529	-2 232	1 515	-400
Soliditet (%)	50,7	52,0	57,1	73,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 171	2 171	1 600	1 457
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 070	3 674	3 039	1 343
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 459	4 928	4 077	1 802
Sparande per kvm (kr/kvm)	648	250	358	171
Räntekänslighet (%)	2,5	2,3	2,5	1,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	336	314	329	364
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,0	98,8	92,9	99,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	3 256 261	-16 868 810	-2 232 054	44 155 397
Disposition av föregående års resultat:			-2 232 054	2 232 054	0
Reservering fond för yttre underhåll		130 200	-130 200		0
Ianspråktagande av yttre fond		-2 200 000	2 200 000		0
Årets resultat				529 148	529 148
Belopp vid årets utgång	60 000 000	1 186 461	-17 031 064	529 148	44 684 545

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 031 065
årets vinst	529 148
	-16 501 917

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	130 200
i ny räkning överföres	-16 632 117
	-16 501 917

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		16 416 000	16 416 000
Övriga intäkter		334 116	204 204
		16 750 116	16 620 204
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-6 326 069	-12 316 209
Övriga externa kostnader		-1 172 811	-1 249 388
Personalkostnader	2	-1 492 292	-1 461 678
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 028 901	-2 565 027
Övriga rörelsekostnader		-2 913 478	0
		-14 933 551	-17 592 302
Rörelseresultat		1 816 565	-972 098
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 080	197 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 366 497	-1 457 886
		-1 287 417	-1 259 956
Resultat efter finansiella poster		529 148	-2 232 054
Årets resultat		529 148	-2 232 054

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	84 446 695	73 598 133
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 367 355	1 723 999
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	8 254 606
		85 814 050	83 576 738
Summa anläggningstillgångar		85 814 050	83 576 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		464 872	302 308
Övriga fordringar		49 190	27 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 957	363 107
		750 019	692 524
<i>Kassa och bank</i>		1 585 580	658 989
Summa omsättningstillgångar		2 335 599	1 351 513
SUMMA TILLGÅNGAR		88 149 649	84 928 251

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 000 000	60 000 000
Fond för yttre underhåll		1 186 461	3 256 261
		61 186 461	63 256 261
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-17 031 065	-16 868 810
Årets resultat		529 148	-2 232 054
		-16 501 917	-19 100 864
Summa eget kapital		44 684 544	44 155 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	38 041 169	34 352 651
Summa långfristiga skulder		38 041 169	34 352 651
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 230 232	2 905 232
Leverantörsskulder		300 315	1 664 167
Övriga skulder		32 242	29 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 861 147	1 821 216
Summa kortfristiga skulder		5 423 936	6 420 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 149 649	84 928 251

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

1 816 565

-972 098

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5

5 942 379

2 565 027

Erhållen ränta

79 080

197 930

Erlagd ränta

-1 401 635

-1 418 817

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

6 436 389

372 042

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-162 564

-78 558

Förändring av kortfristiga fordringar

105 069

-12 479

Förändring av leverantörsskulder

-1 363 852

-890 658

Förändring av kortfristiga skulder

77 724

308 417

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 092 766

-301 236

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-8 179 693

-7 932 902

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-8 179 693

-7 932 902

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

6 500 000

27 500 000

Amortering av lån

-2 486 482

-21 065 232

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 013 518

6 434 768

Årets kassaflöde

926 591

-1 799 370

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

658 989

2 458 360

Likvida medel vid årets slut

1 585 580

658 990

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFAR 2012:1 (K3) har följande lätttnadsregler tillämpats:

- Ingen omräkning har gjorts av jämförelseåret.

I och med övergången till BFAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

- Materiella anläggningstillgångar har fördelats på betydande komponenter som förbrukas väsentligt olika.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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 avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Kök och badrum	30 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning vatten	50 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Ventilation	20 år
Balkonger	50 år
Hiss	40 år
Skidförråd	40 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens

anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Avgifts- och hyresfordringar/kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Ersättningar till anställda

Föreningen har två heltidsanställda, vaktmästare och husfru.

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

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.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	2	2

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	16 416 000	16 416 000
	16 416 000	16 416 000

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

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	214 640	500 213
El	1 617 734	1 608 458
Vatten	1 785 989	1 580 566
Försäkring	204 584	215 353
Reparation & Underhåll	1 061 278	5 759 214
Avgift samfällighetsföreningen	155 520	155 520
Fastighetsskatt/avgift	130 200	130 200
Hyra maskiner	22 228	70 773
Förbrukningsinventarier	266 810	1 011 804
Renhållning	548 538	732 455
Snöröjning/sandning	217 748	254 325
Markarbeten	0	290 283
Kostnad städ	0	7 044
Investeringar, ej utbetalt bidrag för laddstolpar	100 800	
	6 326 069	12 316 208

Not 5 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	3 028 901	2 565 027
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar	2 913 478	0
	5 942 379	2 565 027

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	1 366 497	1 457 886
	1 366 497	1 457 886

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 142 171	92 461 140
Inköp	246 408	429 077
Försäljningar/utrangeringar	-4 113 478	0
Omklassificeringar	16 187 889	20 251 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 462 990	113 142 171
Ingående avskrivningar	-39 544 038	-37 336 886
Försäljningar/utrangeringar	1 200 000	0
Årets avskrivningar	-2 672 257	-2 207 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 016 295	-39 544 038
Utgående redovisat värde	84 446 695	73 598 133

Not 8 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 641 362	13 641 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 641 362	13 641 362
Ingående avskrivningar	-11 917 363	-11 559 488
Årets avskrivningar	-356 644	-357 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 274 007	-11 917 363
Utgående redovisat värde	1 367 355	1 723 999

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 254 606	21 002 735
Inköp	7 933 285	7 503 825
Omklassificeringar	-16 187 891	-20 251 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 254 606
Utgående redovisat värde	0	8 254 606

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år	25 272 991	22 731 732
	25 272 991	22 731 732

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 41 271 401 (37 257 883) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Lån 8803-9275947990-6	2 291 250	2 902 250
Lån 8803-9285149274-0	3 471 169	4 165 401
Lån 8803-9295433594-5	1 365 000	1 625 000
Lån 8803-9295594266-5	8 500 000	8 750 000
Lån 8803-9295594267-3	8 500 000	8 750 000
Lån 8803-9295617047-2	7 820 000	8 160 000
Lån 8803-9295656026-8	6 093 750	0
	38 041 169	34 352 651
Kortfristiga skulder		
Amortering 2025 8803-9275947990-6	611 000	611 000
Amortering 2025 8803-9285149274-0	694 232	694 232
Amortering 2025 8803-9295433594-5	260 000	260 000
Amortering 2025 8803-9295594266-5	500 000	500 000
Amortering 2025 8803-9295594267-3	500 000	500 000
Amortering 2025 8803-9295617047-2	340 000	340 000
Amortering 2025 8803-9295656026-8	325 000	0
	3 230 232	2 905 232

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	3 000 000	3 000 000
Fastighetsinteckningar	42 721 000	39 030 000
	45 721 000	42 030 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mikael Kesti
Ordförande

Vlado Spasojevic

Henrik Gaunitz

Michael Åberg

Ola Danielsson

Mikaela Larsén

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

Anders Hassis
Godkänd 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>



Wolters Kluwer

2026-04-14 05:19:53 UTC+00:00

Styrelseledamot

VLADO SPASOJEVIC



SE BankID - 9ddf1578-f332-4715-ac3a-5c1845e2caa2

2026-04-14 06:02:04 UTC+00:00

Styrelseledamot

Mikaela Ingela Larsén



SE BankID - e758f2c0-c4c0-4cdb-b0e5-01f5f15946fa

2026-04-14 08:13:00 UTC+00:00

Styrelseledamot

OLA DANIELSSON



SE BankID - 86eb6aab-4917-415d-9cb1-8c6c7866267c

2026-04-14 14:17:06 UTC+00:00

Ordförande

Mikael Kesti



SE BankID - 4cf757c4-52d6-472d-a7a4-543a027b07a7

2026-04-14 17:31:27 UTC+00:00

Styrelseledamot

Karl Henrik Gaunitz



SE BankID - 7b4cd59c-bbb4-42b1-84de-ce91a55dbf9a

2026-04-16 06:54:02 UTC+00:00

Styrelseledamot

Anders Michael Åberg



SE BankID - c31c3527-2a4e-426d-9852-f7034dbc0486

2026-04-16 08:07:26 UTC+00:00

Godkänd revisor

ANDERS HASSIS



SE BankID - 9edb6b61-0a52-436b-bf51-c21023fa4fa1