

Årsredovisning

BRF North Park Villas 3

769639-9562

Styrelsen för BRF North Park Villas 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadspashus för permanent boende och uthyrning.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Säte

Förningen har sitt säte i Älvdalen

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Älvdalen Idre 5:213, Älvdalen Idre 5:214, Älvdalen Idre 5:215, Älvdalen Idre 5:216, Älvdalen Idre 5:217, Älvdalen Idre 5:218, Älvdalen Idre 5:219, Älvdalen Idre 5:220, Älvdalen Idre 5:221, Älvdalen Idre 5:222 samt Älvdalen Idre 5:249 belägna på adressen Gunnervägen 22-42 i Älvdalen. Föreningen har uppfört 22 st bostadslägenheter fördelade på småhus om totalt 2 432 kvm som färdigställdes under 2023-2024.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-01-05.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2022-12-27.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg Hansa.

Styrelse

Thomas Nordvall	Ordförande
Siv Granström	Ledamot
Anders Johansson	Ledamot
Ulf Ritsvall	Ledamot
Mats Röjdmark	Ledamot
Hafida El Abed	Ledamot

Styrelsemöten

Under året har det hållits 8 protokollförda möten.

Revisor

Ernst & Young AB med ansvarig revisor Anders Pålhed.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag	Uppdrag
BAS Örebro AB	Ekonomisk förvaltning
Älvdalen Vatten och Avfall AB	Vatten och Avfall

Äganderätt

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Samfällighet

Föreningen har del i samfällighetsföreningen Idre Golf Ski & Spa Samfällighetsförening som förvaltar områdets vägar i Älvdalen Idre GA:22.

Underhållsplan

Föreningen har för ännu ej upprättat någon underhållsplan. Byggnaderna är helt nya och något ombyggnads- eller renoveringsbehov bör därför ej föreligga i närtid.

Väsentliga händelser

Föreningen gör under året ett negativt resultat främst p.g.a. de höga räntekostnaderna som varit från byggkreditiven under byggprojektperioden, men även p.g.a. att de sista bostäderna har tillträtt succesivt under året, så årsavgifterna ej svarar mot helårsintäkt enligt ekonomiska planen. Avskrivningskostnaden är även ytterst väsentlig utifrån komponentavskrivningsschablon. Föreningens goda egna kapital kan möta denna förlust och framtida år beräknas vara i balans utifrån grund i ekonomiska planen och ett långsiktigt säkerställande av likviditet för underhåll, vilket säkrar fastighetens skick och värde över tid och utifrån de föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Medlemsinformation

Föreningens fastigheter är under året uppförts och nya medlemmar tillträtt sina bostäder succesivt. Föreningen har 33 medlemmar representerande föreningens 22 enheter.

Under året har två enheter bytt ägare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2105-2112
Årsavgifter	939 194	466 867		
Resultat efter finansiella poster	-4 528 693	-2 301 284	-11 215 849	
Balansomslutning	91 935 247	96 858 280	137 775 227	
Soliditet %	74	51	51	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	422	439		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 478,2	16 447,37		
Sparande (kr) per kvadratmeter *	0			
Räntekänslighet %	24,54			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter **	0			

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% p.g.a. att samtliga enheter nu har tillräts.

* Inget sparande i år, se förklaring till årets underskott

** Föreningen har inga energikostnader

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 094 555		-11 215 849	-2 301 284	49 577 422
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		88 600	-2 389 884	2 301 284	0
Inbetalda medlemsinsatser	22 585 445				22 585 445
Årets resultat				-4 528 693	-4 528 693
Belopp vid årets utgång	85 680 000	88 600	-13 605 733	-4 528 693	67 634 174

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 605 733
Årets resultat	-4 528 693
<i>Summa</i>	<i>-18 134 426</i>

Förslag till disposition:

Avsättning underhållsfond	88 600
Balanseras i ny räkning	-18 223 026
<i>Summa</i>	<i>-18 134 426</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		
Årsavgifter	939 194	466 867
Övriga rörelseintäkter	643 260	75 313
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 582 454	542 180
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-27 500	0
Övriga externa kostnader	-881 750	-690 911
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 722 859	-685 561
Summa rörelsekostnader	-2 632 109	-1 376 472
Rörelseresultat	-1 049 655	-834 292
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	-689 627	2 581 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 789 411	-4 048 492
Summa finansiella poster	-3 479 038	-1 466 992
Resultat efter finansiella poster	-4 528 693	-2 301 284
Resultat före skatt	-4 528 693	-2 301 284
Årets resultat	-4 528 693	-2 301 284

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	90 441 769	91 631 069
Summa materiella anläggningstillgångar		90 441 769	91 631 069
Summa anläggningstillgångar		90 441 769	91 631 069
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		73 025	40 930
Övriga fordringar		1 101 000	2 366 993
Summa kortfristiga fordringar		1 174 025	2 407 923
Kassa och bank			
Kassa och bank		319 453	2 819 288
Summa kassa och bank		319 453	2 819 288
Summa omsättningstillgångar		1 493 478	5 227 211
SUMMA TILLGÅNGAR		91 935 247	96 858 280

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Betalda medlemsinsatser		85 680 000	63 094 556
Fond för yttre underhåll		88 600	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>85 768 600</i>	<i>63 094 556</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 605 733	-11 215 849
Årets resultat		-4 528 693	-2 301 284
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-18 134 426</i>	<i>-13 517 133</i>
Summa eget kapital		67 634 174	49 577 423
Långfristiga skulder			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 289 996	0
Summa långfristiga skulder		15 289 996	0
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 761 002	40 000 000
Leverantörsskulder		0	40 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 250 075	7 240 356
Summa kortfristiga skulder		9 011 077	47 280 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 935 247	96 858 280

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 049 655	-834 292
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 722 858	685 561
Erlagd ränta	-7 235 006	-22 857
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-6 561 803</i>	<i>-171 588</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 233 898	57 408 577
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 585 187	-23 835 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 913 092	33 401 135
Investeringsverksamheten		
Avyttring av aktier i dotterföretag	-689 627	2 606 500
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-533 559	-33 195 134
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 223 186	-30 588 634
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	23 050 998	0
Amortering av lån	-40 000 000	0
Inbetalda medlemsinsatser	22 585 445	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 636 443	0
Årets kassaflöde	-2 499 835	2 812 501
Likvida medel vid årets början	2 819 288	6 787
Likvida medel vid årets slut	319 453	2 819 288

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

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.

Princip för kassaflödesanalys

Som princip har vi använt oss av indirekt metod där vi börjar med det redovisade resultatet och justerar för poster som inte är kassaflödespåverkande: avskrivningar. Vi får då fram kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Därefter anges investeringsverksamhetens påverkan följt av finansieringsverksamheten.

Investeringsverksamheten tydliggör förvärv och avyttring, medan finansieringsverksamheten visar förränding av lån och tillskott.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Stomme och Grund	100 år
Stomkompletteringar inner väggar	50 år
Värme sanitet	50 år
EL	33 år
Inre ytskikt	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	33 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

Avskrivning görs ej på marktillgångar. Byggnader skrivs av från färdigställande datum beräknat från tillträdesdatum.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	52 521 496
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Nerlagda utgifter	533 559	0
	Omklassificeringar m.m.	-533 559	-52 521 496
	Utgående anskaffningsvärden	0	0
	Redovisat värde	0	0

Not 3	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	7 955 785
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Försäljningar/utrangeringar	0	-7 955 785
	Utgående anskaffningsvärden	0	0
	Ingående nedskrivningar	0	-7 930 785
	Förändringar av nedskrivningar		
	Försäljningar/utrangeringar	0	7 930 785
	Utgående nedskrivningar	0	0
	Redovisat värde	0	0

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	92 316 630	6 600 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	33 195 134
	Omklassificeringar m.m.	533 559	52 521 496
	Utgående anskaffningsvärden	92 850 189	92 316 630
	Ingående avskrivningar	-685 561	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 722 859	-685 561
	Utgående avskrivningar	-2 408 420	-685 561
	Redovisat värde	90 441 769	91 631 069

Not 5	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 505 000	40 007 000

UNDERSKRIFTER

Älvdalen den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Nordvall
Styrelseordförande

Anders Johansson

Mats Röjdmärk

Ulf Ritsvall

Hafida El-Abed

Siv Granström

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

Ernst & Young AB

Anders Pålhed
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.06.2025 13:45

SENT BY OWNER:

Andreas Bergelin • 13.06.2025 17:22

DOCUMENT ID:

BJeDrG6tmll

ENVELOPE ID:

rJPBzpF7gx-BJeDrG6tmll

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF North Park Villas 3 20240101-2024

1231.pdf

12 pages

SHA-512:

710580f1f846be4b3d70fbfbfe14454cb4b14809aa8844e

5b29d11d58c53d129882c8ba73c4519ed8d07d25006d2

9b2bdd0bc75fb21a0cd4e9c8d19163f6e3c2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS NORDVALL tnordvall@gmail.com	 Signed Authenticated	15.06.2025 14:02 15.06.2025 12:09	eID High	Swedish BankID (DOB: 1971/05/28) Swedish BankID (SSN: 197105280072)
2. KJELL ANDERS ERIK JOH ANSSON aj@fortinova.se	 Signed Authenticated	16.06.2025 11:29 16.06.2025 11:27	eID High	Swedish BankID (DOB: 1979/10/03) Swedish BankID (SSN: 197910034730)
3. MATS OSCAR VIKING RÖ JDMARK mats.rojdmark@gmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 11:31 16.06.2025 11:31	eID High	Swedish BankID (DOB: 1973/04/14) Swedish BankID (SSN: 197304140093)
4. ULF RITSVALL ulf.ritsvall@gmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 11:46 16.06.2025 11:32	eID High	Swedish BankID (DOB: 1973/04/17) Swedish BankID (SSN: 197304173979)
5. Hafida El Abed hafidael@gmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 11:48 16.06.2025 11:47	eID High	Swedish BankID (DOB: 1966/11/15) Swedish BankID (SSN: 196611153609)
6. Siv Ingrid Granström sivgranstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 12:39 16.06.2025 12:39	eID High	Swedish BankID (DOB: 1969/05/21) Swedish BankID (SSN: 196905218605)
7. ANDERS PÅLHED anders.palhed@se.ey.com	 Signed Authenticated	17.06.2025 13:45 16.06.2025 13:40	eID High	Swedish BankID (DOB: 1959/09/24) Swedish BankID (SSN: 195909246299)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed