# Årsredovisning

## *BRF North Park Villas 2*

*769639-8523*

Styrelsen för BRF North Park Villas 2 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 | 11 |

# *FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE*

VERKSAMHETEN

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

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

Säte
Föreningen har sitt säte i Älvdalen

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Älvdalen Idre 5:124, Älvdalen Idre 5:125, Älvdalen Idre 5:126, Älvdalen Idre 5:127, Älvdalen Idre 5:128, Älvdalen Idre 5:129, Älvdalen Idre 5:130, Älvdalen Idre 5:131, Älvdalen Idre 5:223, Älvdalen Idre 5:250 samt Älvdalen Idre 5:251 belägna på adressen Gunnervägen 22-42 i Älvdalen. Föreningen har uppfört 23 st bostadslägenheter fördelade på småhus och parhus om totalt 2 350 kvm som har färdigställdes under 2023-2024.
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-23.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2022-12-22.

Försäkring
Fastigheterna är försäkrade hos If.

Styrelse

| | |
|---|---|
| André Salem | Ordförande |
| Tobias Danielsson | Ledamot |
| Karin Ekesiöö | Ledamot |
| Bengt Hollander | Ledamot |
| Philip Jerrestrand | Ledamot |
| Rolf Karlsson | Ledamot |
| Roger Manns | Ledamot |
| Tomas Ekesiöö | Suppleant |

Styrelsemöten
Under året har det hållits 4 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 29 medlemmar representerande föreningens 22 enheter.
Under året har två enheter bytt ägare.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | **2401-2412** | **2301-2312** | **2201-2212** | **2104-2112** |
|---|---|---|---|---|
| Årsavgifter | 722 | 399 | | |
| Resultat efter finansiella poster | -5 278 | -1 733 | -5 624 | |
| Balansomslutning | 94 529 | 98 179 | 130 336 | |
| Soliditet % | 74 | 43 | 57 | |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 343 | 440 | | |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter | 9 486 | 17 085,11 | | |
| Sparande (kr) per kvadratmeter * | 0 | | | |
| Räntekänslighet % | 30,88 | | | |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter ** | 0 | | | |

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% p.g. att samtliga enheter nu har tillträtts.
* Inget sparande i år, se förklaring till årets underskott
** Föreningen har inga energikostnader

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | **Medlems-** | **Underhållsf-** | **Balanserat** | **Årets** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 49 408 500 | | -5 623 959 | -1 732 824 | **42 051 717** |
| | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 87 190 | -1 820 014 | 1 732 824 | **0** |
| Inbetalda medlemsinsatser | 33 386 500 | | | | **33 386 500** |
| Årets resultat | | | | -5 277 803 | **-5 277 803** |
| **Belopp vid årets utgång** | **82 795 000** | **87 190** | **-7 443 973** | **-5 277 803** | **70 160 414** |

RESULTATDISPOSITION

| | |
|---|---|
| *Medel att disponera:* | |
| Balanserat resultat | -7 443 972 |
| Årets resultat | -5 277 803 |
| *Summa* | *-12 721 775* |
| | |
| *Förslag till disposition:* | |
| Avsättning till underhållsfond | 87 190 |
| Balanseras i ny räkning | -12 808 965 |
| *Summa* | *-12 721 775* |

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

# *RESULTATRÄKNING* 1

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.** | | |
| Årsavgifter | 721 878 | 398 652 |
| Övriga rörelseintäkter | 562 093 | 50 325 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | **1 283 971** | **448 977** |
| | | |
| **Rörelsekostnader** | | |
| Övriga externa kostnader | -313 988 | -622 656 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 589 668 | -676 245 |
| **Summa rörelsekostnader** | **-1 903 656** | **-1 298 901** |
| | | |
| ***Rörelseresultat*** | ***-619 685*** | ***-849 924*** |
| | | |
| **Finansiella poster** | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 152 661 | 3 287 245 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -4 810 779 | -4 170 145 |
| **Summa finansiella poster** | **-4 658 118** | **-882 900** |
| | | |
| ***Resultat efter finansiella poster*** | ***-5 277 803*** | ***-1 732 824*** |
| | | |
| ***Resultat före skatt*** | ***-5 277 803*** | ***-1 732 824*** |
| | | |
| ***Årets resultat*** | ***-5 277 803*** | ***-1 732 824*** |

# *BALANSRÄKNING*

1, 2, 3

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 92 420 915 | 94 733 546 |
| *Summa materiella anläggningstillgångar* | | *92 420 915* | *94 733 546* |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **92 420 915** | **94 733 546** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 72 418 | 8 199 |
| Övriga fordringar | | 1 917 001 | 3 297 207 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | *1 989 419* | *3 305 406* |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 118 544 | 140 373 |
| *Summa kassa och bank* | | *118 544* | *140 373* |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 107 963** | **3 445 779** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **94 528 878** | **98 179 325** |

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Betalda medlemsinsater | | 82 795 000 | 49 408 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 87 190 | 0 |
| *Summa bundet eget kapital* | | *82 882 190* | *49 408 500* |
| | | | |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | -7 443 972 | -5 623 959 |
| Årets resultat | | -5 277 803 | -1 732 824 |
| *Summa fritt eget kapital* | | *-12 721 775* | *-7 356 783* |
| | | | |
| **Summa eget kapital** | | **70 160 415** | **42 051 717** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | **5** | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 22 180 500 | 0 |
| | | | |
| **Summa långfristiga skulder** | | **22 180 500** | **0** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 111 600 | 40 150 000 |
| Leverantörsskulder | | 12 808 | 356 943 |
| Övriga skulder | | 900 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 062 655 | 15 620 665 |
| | | | |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 187 963** | **56 127 608** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **94 528 878** | **98 179 325** |

# *KASSAFLÖDESANALYS* 1

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | -684 722 | -849 924 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| - Avskrivningar | 1 589 668 | 676 245 |
| Erlagd ränta | -8 484 951 | -663 500 |
| *Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital* | *-7 580 005* | *-837 179* |
| | | |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| - Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 1 315 989 | 48 944 993 |
| - Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder | -10 227 073 | -20 928 917 |
| | | |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-16 491 089** | **27 178 897** |
| | | |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Avyttring av aktier i dotterföretag | 217 698 | 3 312 245 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 722 963 | -51 013 214 |
| | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **940 661** | **-47 700 969** |
| | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Upptagna lån | 22 292 100 | 16 995 094 |
| Amortering av lån | -40 150 000 | 0 |
| Inbetalda medlemsinsatser | 33 386 500 | 0 |
| | | |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **15 528 600** | **16 995 094** |
| | | |
| **Årets kassaflöde** | **-21 828** | **-3 526 978** |
| | | |
| **Likvida medel vid årets början** | **140 372** | **3 667 350** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **118 544** | **140 372** |

# *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 tillförlitiligt 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 | 0 |
| *Förändringar av anskaffningsvärden* | | | |
| Nerlagda utgifter | | 598 465 | 0 |
| Omklassificeringar m.m. | | -598 465 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | | 0 | 0 |
| **Redovisat värde** | | **0** | **0** |

| Not 3 | Andelar i koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | | 0 | 3 464 906 |
| *Förändringar av anskaffningsvärden* | | | |
| Försäljningar/utrangeringar | | 0 | -3 464 906 |
| Utgående anskaffningsvärden | | 0 | 0 |
| Ingående nedskrivningar | | 0 | -3 439 906 |
| *Förändringar av nedskrivningar* | | | |
| Försäljningar/utrangeringar | | 0 | 3 439 906 |
| Utgående nedskrivningar | | 0 | 0 |
| **Redovisat värde** | | **0** | **0** |

| Not 4 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | | 95 409 791 | 6 600 000 |
| *Förändringar av anskaffningsvärden* | | | |
| Inköp | | 0 | 51 013 214 |
| Reduktion kostnad fastighet | | -1 321 428 | 0 |
| Omklassificeringar m.m. | | 598 465 | 37 796 577 |
| Utgående anskaffningsvärden | | 94 686 828 | 95 409 791 |
| Ingående avskrivningar | | -676 245 | 0 |
| *Förändringar av avskrivningar* | | | |
| Återförda avskrivningar på reducerad kostnad fastighet | | 5 505 | 0 |
| Årets avskrivningar | | -1 595 173 | -676 245 |
| Utgående avskrivningar | | -2 265 913 | -676 245 |
| **Redovisat värde** | | **92 420 915** | **94 733 546** |

| 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 | | 23 009 000 | 40 012 500 |
| **Summa ställda säkerheter** | | **23 009 000** | **40 012 500** |

*UNDERSKRIFTER*

Älvdalen den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tomas Ekesiöö
Styrelsesuppleant

André Salem
Styrelseordförande

Philip Jerrestrand

Bengt Hollander

Roger Manns

Karin Ekesiöö

Rolf Karlsson

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

Ernst & Young AB

Anders Pålhed
Huvudansvarig auktoriserad revisor

# Participants

**BERGELIN BUSINESS MANAGEMENT AB** Sweden

**ANDRÉ SALEM** Sweden

*Signed with Swedish BankID*

*2025-06-30 09:37:03 UTC*

**Signatory**

Date

Name returned from Swedish BankID: André Rached Salem
Social security number returned from Swedish BankID: 197611160511

André Salem
andresalem@hotmail.com

Delivery channel: Email
IP Address: 185.113.99.151

**KARIN EKESIÖÖ** Sweden

*Signed with Swedish BankID*

*2025-06-30 10:29:01 UTC*

**Signatory**

Date

Name returned from Swedish BankID: Karin Elisabet Ekesiöö
Social security number returned from Swedish BankID: 198203077527

Karin Ekesiöö
karin.ekesioo@gmail.com

Delivery channel: Email
IP Address: 92.33.212.20

**PHILIP JERRESTRAND** Sweden

*Signed with Swedish BankID*

*2025-06-30 11:37:44 UTC*

**Signatory**

Date

Name returned from Swedish BankID: PHILIP JERRESTRAND
Social security number returned from Swedish BankID: 199304088694

Philip Jerrestrand
philip.jerrestrand@gmail.com

Delivery channel: Email
IP Address: 212.247.207.19

**BENGT HOLLANDER** Sweden

*Signed with Swedish BankID*

*2025-06-30 11:03:33 UTC*

**Signatory**

Date

Name returned from Swedish BankID: BENGT HOLLANDER
Social security number returned from Swedish BankID: 195305160136

Bengt Hollander
bengt@hobeco.se

Delivery channel: Email
IP Address: 94.234.77.32

**TOMAS EKESIÖÖ** Sweden

*Signed with Swedish BankID*

*2025-06-30 10:27:46 UTC*

**Signatory**

Date

Name returned from Swedish BankID: Tomas Karl Gunnar Ekesiöö
Social security number returned from Swedish BankID: 198003190470

Tomas Ekesiöö
tomas.ekesioo@gmail.com
19800319-0470

Delivery channel: Email
IP Address: 213.136.34.26

**ROGER MANNS** Sweden

*Signed with Swedish BankID*

*2025-06-30 10:07:26 UTC*

**Signatory**

Date

Name returned from Swedish BankID: ROGER MANNS
Social security number returned from Swedish BankID: 196601231712

Roger Manns
roger.manns@volvo.com
19660123-1712

Delivery channel: Email
IP Address: 192.157.9.248

**ANDERS PÅLHED** Sweden

*Signed with Swedish BankID*

*2025-06-30 12:58:02 UTC*

**Signatory**

Date

Name returned from Swedish BankID: ANDERS PÅLHED
Social security number returned from Swedish BankID: 195909246299

Anders Pålhed
anders.palhed@se.ey.com
19590924-6299

Delivery channel: Email
IP Address: 147.161.188.122