

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 en 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 Trygg-Hansa.

Styrelse

Roger Manns	Ordförande
Johnny Nilsson	Ledamot
Karin Ekesiöö	Ledamot
Tomas Ekesiöö	Suppleant

Styrelsemöten

Under året har det hållits 14 protokollförda möten.

Revisor

Revisor är Bo Westerback.

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

Underhållsplan har upprättats per 2026-01-15, för denna togs hjälp av inhyrd konsult. Föreningen arbetar löpande med en långsiktig underhållsplan i syfte att säkerställa fastighetens tekniska standard och värde över tid. Underhållsplanen sträcker sig över en flerårsperiod och uppdateras regelbundet för att spegla aktuella behov samt genomförda åtgärder. Planen omfattar såväl planerat som förebyggande underhåll av fastighetens samtliga väsentliga delar, såsom tak, fasader och installationer. Genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen skapas förutsättningar för en jämn och förutsägbart kostnadsutveckling, vilket bidrar till en stabil ekonomi i föreningen.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnads- eller renoveringsbehov bör därför ej föreligga i närtid.

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 en enhet bytt ägare.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Årsavgifter	1 051	722	399	
Resultat efter finansiella poster	-1 518	-5 278	-1 733	-5 624
Balansomslutning	92 547	94 529	98 179	130 336
Soliditet %	74	74	43	57
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	447,32	343	440	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 438,51	9 486	17 085,11	
Sparande (kr) per kvadratmeter	139	0		
Räntekänslighet %	21,09	30,88		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter *	0	0		

* Föreningen har inga energikostnader

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 795 000	87 190	-7 443 972	-5 277 803	70 160 415
Balanseras i ny räkning		87 190	-5 277 803	5 277 803	87 190
Årets resultat				-1 517 910	-1 517 910
Belopp vid årets utgång	82 795 000	174 380	-12 721 775	-1 517 910	68 729 695

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-12 808 966
Årets resultat	-1 517 910
<i>Summa</i>	<i>-14 326 876</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	87 190
Balanseras i ny räkning	-14 414 066
<i>Summa</i>	<i>-14 326 876</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		
Årsavgifter	1 051 623	721 878
Övriga rörelseintäkter	683 620	562 093
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 735 243	1 283 971
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-615 091	-313 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 845 412	-1 589 668
Summa rörelsekostnader	-2 460 503	-1 903 656
Rörelseresultat	-725 260	-619 685
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	0	152 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	-792 650	-4 810 779
Summa finansiella poster	-792 650	-4 658 118
Resultat efter finansiella poster	-1 517 910	-5 277 803
Resultat före skatt	-1 517 910	-5 277 803
Årets resultat	-1 517 910	-5 277 803

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	90 575 503	92 420 915
Summa materiella anläggningstillgångar		90 575 503	92 420 915
Summa anläggningstillgångar		90 575 503	92 420 915
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		90 001	72 418
Övriga fordringar		1 582 000	1 917 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 152	0
Summa kortfristiga fordringar		1 766 153	1 989 419
Kassa och bank			
Kassa och bank		205 431	118 544
Summa kassa och bank		205 431	118 544
Summa omsättningstillgångar		1 971 584	2 107 963
SUMMA TILLGÅNGAR		92 547 087	94 528 878

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Betalda medlemsinsater		82 795 000	82 795 000
Fond för yttre underhåll		174 380	87 190
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>82 969 380</i>	<i>82 882 190</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 808 966	-7 443 972
Årets resultat		-1 517 910	-5 277 803
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-14 326 876</i>	<i>-12 721 775</i>
Summa eget kapital		68 642 504	70 160 415
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	22 068 900	22 180 500
Summa långfristiga skulder	4	22 068 900	22 180 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	111 600	111 600
Leverantörsskulder		0	12 808
Övriga skulder		0	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 724 083	2 062 655
Summa kortfristiga skulder		1 835 683	2 187 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 547 087	94 528 878

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-725 260	-684 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 845 412	1 589 668
Erlagd ränta	-792 650	-8 484 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	327 502	-7 580 005
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	223 264	1 315 989
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-352 279	-10 227 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 487	-16 491 089
Investeringsverksamheten		
Avyttring av aktier i dotterföretag	0	217 698
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	722 963
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	940 661
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	22 292 100
Amortering av lån	-111 600	-40 150 000
Inbetalda medlemsinsatser	0	33 386 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-111 600	15 528 600
Årets kassaflöde	86 887	-21 828
Likvida medel vid årets början	118 544	140 372
Likvida medel vid årets slut	205 431	118 544

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 förändring 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	100 år
Stomkompletteringar stammar	50 år
Värme sanitet	50 år
El	50 år
Inre ytskikt	20 år
Vitvaror	10 år
Fasad	10 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	100 år
Ventilation	30 år

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

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	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	94 686 828	95 409 791
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Reduktion kostnad fastighet	0	-1 321 428
	Omklassificeringar m.m.	0	598 465
	Utgående anskaffningsvärden	94 686 828	94 686 828
	Ingående avskrivningar	-2 265 913	-676 245
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på reducerad kostnad fastighet	0	5 505
	Årets avskrivningar	-1 845 412	-1 595 173
	Utgående avskrivningar	-4 111 325	-2 265 913
	Redovisat värde	90 575 503	92 420 915

Not 3	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Not 4	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	SEB, 48887201, 3,63% bundet t.o.m. 291028	7 356 300	0
	SEB, 48887198, 3,46% bundet t.o.m. 261028	7 356 300	0
	SEB, 48886485, 4,30% bundet t.o.m. 260318	7 356 300	0
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	SEB, 48887201, 3,63% bundet t.o.m. 291028	37 200	0
	SEB, 48887198, 3,46% bundet t.o.m. 261028	37 200	0
	SEB, 48886485, 4,30% bundet t.o.m. 260318	37 200	0

Not 5	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 009 000	23 009 000
	Summa ställda säkerheter	23 009 000	23 009 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-20

UNDERSKRIFTER

Älvdalen den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Roger Manns

Karin Ekesiöö

Johnny Nilsson

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

Bo Westerback
Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 13:19

SENT BY OWNER:

Andreas Bergelin • 21.04.2026 14:50

DOCUMENT ID:

Hylm2MxrpZx

ENVELOPE ID:

SyXhGlBpZg-Hylm2MxrpZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF North Park Villas 2 20250101-2025

1231.pdf

11 pages

SHA-512:

31250b621126f72f7cb415a2051d6f60b3dcb91398ec28

ad7658f2f9c3acd0f069bc532aec419ac743a2124f5a44

62a601e3c021527e50c7d2698135ec6f48c

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. ROGER MANNS roger.manns@volvo.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:02 21.04.2026 15:02	eID High	Swedish BankID (DOB: 1966/01/23) Swedish BankID (SSN: 196601231712)
2. Karin Elisabet Ekesiöö karin.ekesioo@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:19 21.04.2026 16:20	eID High	Swedish BankID (DOB: 1982/03/07) Swedish BankID (SSN: 198203077527)
3. Johnny Nilsson johnny.nilsson95@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:20 24.04.2026 11:19	eID High	Swedish BankID (DOB: 1995/09/12) Swedish BankID (SSN: 199509120854)
4. BO WESTERBACK bogwes@outlook.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:19 26.04.2026 17:42	eID High	Swedish BankID (DOB: 1953/10/26) Swedish BankID (SSN: 195310261036)

* 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

⚙️ 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