

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Vinterbyn 1

769632-1228



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vinterbyn 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. 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 egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västra Sälen 5:502	2016	Malung-Sälen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 944 kvm. Byggnadernas totalyta är 1944 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Åkerblom	Ordförande 240901-250122
Jimmy Strandberg	Ordförande 250122-250831
Berndt Adolfsson	Styrelseledamot
Fredrik Linneros	Styrelseledamot
Fredrik Spovell	Styrelseledamot
Martin Ekdahl	Styrelseledamot
Maja Svensson	Styrelseledamot
Maximilian Keysberg	Suppleant

Valberedning

Camilla Karlsson
Susanna Peterson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Samt av Jimmy Strandberg i föreningen med en ledamot.

Revisorer

Joakim Hermansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Uppdatering av underhållsplan påbörjades under 2025 och är pågående.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Installera luftvärmepumpar
Sätta upp snörasskydd
Trädfällning och rensning av sly

2017 ● Målat fasaden

Planerade underhåll

2026-2027 ● Reparation förrådsdörrar, entréer
Tilläggsisolering vindar
Byggnation av uteplatser och balkonger
Reparation, förbättring balkongdörrar
Förbättringsmålning

Avtal med leverantörer

Bredband	Daladatorer
Förvaltningstjänster	Nabo
Snöröjning samt kabeltv	Skistar

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har styrelsen haft fem protokollfördamöten digitalt via Teams. Styrelsen har bestått av Jimmy Strandberg (ordf.), Berndt Adolfsson, Fredrik Linell/Linneros, Fredrik Spovell, Martin Ekdahl, Maja Svensson samt suppleant Maximillian Keysberg. Björn Åkerblom avgick i november 2024.

Ekonomi och avgifter

Ekonomi har varit ett prioriterat område. Under året har föreningens fastighetslån omförhandlats och delvis bundits för att minska ränterisken. Styrelsen har haft löpande dialog med NABO och Swedbank kring lånevillkor och likviditet. Efter budgetarbete och rekommendation från NABO beslutades om en avgiftshöjning på 15 % från årsskiftet 2024/2025, för att säkerställa långsiktig hållbarhet och skapa utrymme för en underhållsfond. Föreningen har fortsatt god likviditet och räkenskapsåret väntas avslutas med ett positivt kassaflöde. Styrelsen har även påbörjat arbete med att förbättra rutiner för ekonomisk uppföljning och rapportering, samt säkerställa att medlemsavgifterna är tillräckliga för framtida behov.

Arbete med underhållsplanen

Ett omfattande arbete har påbörjats tillsammans med NABO för att ta fram en långsiktig underhållsplan. Syftet är att skapa en tydlig struktur för kommande underhållsåtgärder och säkerställa att föreningen avsätter tillräckliga medel i en underhållsfond. Under året har styrelsen kartlagt behov av åtgärder såsom målning av fasader, byte av trall och entréer, belysning, installation av fiber och luftvärmepumpar. Underhållsplanen kommer att ligga till grund för framtida budgetering och avgiftsnivåer. Styrelsen har även beslutat att dokumentera allt genomfört underhåll i separat register för att skapa överblick och transparens.

Planerade och pågående byggnationer

Föreningen har under året fortsatt arbetet med planerade byggnationer, främst altaner, balkonger och vindsvåningar. Bygglovsansökan för dessa projekt är inskickad, men ännu ej behandlad av kommunen. Kommunen har meddelat att detaljplansärendet, som inkluderar vindar, kan ta lång tid. För att påskynda processen har styrelsen fått rekommendation att skicka in separata bygglov för balkonger och uteplatser. Maximillian Keysberg har fått i uppdrag att utreda möjligheter och tidsramar för detta. Styrelsen har även haft dialog med medlemmar kring egna byggprojekt och påmint om vikten av att alltid invänta skriftligt godkännande innan yttre förändringar genomförs.

Fastighetsskötsel och drift

Avtalet med Daladatorer (fiber) har förlängts. SkiStar har kontaktats för service av luftvärmepumpar. Diskussioner har förts om energibesparande åtgärder, byte av element och buller från värmepumpar. Styrelsen har beslutat om åtgärder för att öka nyttan av värmepumparna, bland annat genom att slå av vissa element. Underhåll av entréer och målning av fasader har diskuterats och kommer att inkluderas i underhållsplanen. Offert för vaktmästartjänster tas in inför kommande år.

Medlemsärenden och kommunikation

Medlemsärenden har hanterats löpande, bland annat överlåtelse av lägenhet 825Ö samt frågor kring byggnationer och uteplatser. Styrelsen har fortsatt informera om att inga yttre förändringar får göras utan skriftligt godkännande. Särskilda ärenden har rört otillåtna förändringar av uppfarter och altaner. Styrelsen har även arbetat med att förbättra kommunikationen till medlemmarna, bland annat genom informationsbrev och uppdateringar via e-post och Facebook.

Avslutning

Styrelsen tackar medlemmarna för året och ser fram emot fortsatt gott samarbete och utveckling av föreningen. Fokus framåt ligger på att färdigställa underhållsplanen, säkerställa ekonomisk stabilitet och driva de planerade byggprojekten vidare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi och avgifter

Ekonomi har varit ett prioriterat område. Avgiften till bostadsrättsföreningen har höjts för att möjliggöra avsättning till underhållsfonden. Under året har föreningens fastighetslån omförhandlats och delvis bundits för att minska ränterisken. Styrelsen har haft löpande dialog med NABO och Swedbank kring lånevillkor och likviditet. Efter budgetarbete och rekommendation från NABO beslutades om en avgiftshöjning på 15 % från årsskiftet 2024/2025, för att säkerställa långsiktig hållbarhet och skapa utrymme för en underhållsfond. Föreningen har fortsatt god likviditet och räkenskapsåret väntas avslutas med ett positivt kassaflöde. Styrelsen har även påbörjat arbete med att förbättra rutiner för ekonomisk uppföljning och rapportering, samt säkerställa att medlemsavgifterna är tillräckliga för framtida behov.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Uppskjuten skatt

När föreningen förvärvade sin fastighet gjordes det genom ett s.k. bolagsförvärv där föreningen förvärvade ett aktiebolag innehållande fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 5:502.

Därefter överläts fastigheten från aktiebolaget till föreningen till för aktiebolaget skattemässigt restvärde. Överskjutande del av köpeskillingen för bolaget klassificerades som fastighet i enlighet med RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

I samband med den transaktionen uppstod en uppskjuten skatt i fastigheten. Den uppskjutna skatten är 20,6% av skillnaden mellan bokfört restvärde och skattemässigt restvärde.

Då föreningen ej förväntas avyttra fastigheten redovisas ej den uppskjutna skatten som en avsättning. Uppskjuten ej redovisad skatt per 2025-08-31 uppgår till 7 676 252 kr.

Förändringar i avtal

Genomfört: Avtalet med Daladatorer (fiber) har förlängts.

Under diskussion:

1. SkiStar har kontaktats/tillfrågats för att inkludera service av luftvärmepumpar.
2. Offert för vaktmästartjänster tas in inför kommande år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 751 276	1 599 264	1 507 986	1 587 000
Resultat efter fin. poster	-1 012 445	-1 216 860	-821 338	-645 170
Soliditet (%)	79	80	81	82
Yttre fond	239 535	239 535	-	-
Taxeringsvärde	28 600 000	25 020 000	25 020 000	25 020 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	775	732	781
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	94	94	93
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 161	5 222	4 740	4 740
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 161	5 222	4 740	4 740
Sparande / kvm totalyta, kr	58	-74	86	176
Elkostnad / kvm totalyta, kr	294	263	253	239
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	110	102	95	89
Energikostnad / kvm totalyta, kr	404	366	349	329
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,72	5,67	4,18	1,58
Räntekänslighet (%)	6,05	6,74	6,47	6,07

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	47 250 000	-	-	47 250 000
Fond, yttre underhåll	239 535	-	-	239 535
Uppskrivningsfond	40 026 708	-784 867	-	39 241 841
Balanserat resultat	-45 754 410	-1 216 861	784 867	-46 186 404
Årets resultat	-1 216 861	1 216 861	-1 012 447	-1 012 447
Eget kapital	40 544 972	-784 867	-227 580	39 532 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-46 186 404
Årets resultat	-1 012 447
Totalt	-47 198 850
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-47 198 850
	-47 198 850

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 751 276	1 599 264
Övriga rörelseintäkter	3	396	2
Summa rörelseintäkter		1 751 672	1 599 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 187 756	-1 085 916
Övriga externa kostnader	8	-83 160	-111 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 120 140	-1 072 310
Summa rörelsekostnader		-2 391 056	-2 269 272
RÖRELSERESULTAT		-639 384	-670 007
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 022	3 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-378 084	-550 167
Summa finansiella poster		-373 063	-546 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 012 447	-1 216 861
ÅRETS RESULTAT		-1 012 447	-1 216 861

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	49 634 035	50 754 175
Summa materiella anläggningstillgångar		49 634 035	50 754 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 634 035	50 754 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	11 030
Övriga fordringar	11	1 371	1 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	64 184	51 477
Summa kortfristiga fordringar		65 555	64 316
Kassa och bank			
Kassa och bank		193 501	167 006
Summa kassa och bank		193 501	167 006
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		259 056	231 322
SUMMA TILLGÅNGAR		49 893 091	50 985 497

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 250 000	47 250 000
Uppskrivningsfond		39 241 841	40 026 708
Fond för yttre underhåll		239 535	239 535
Summa bundet eget kapital		86 731 376	87 516 243
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-46 186 404	-45 754 410
Årets resultat		-1 012 447	-1 216 861
Summa ansamlad förlust		-47 198 850	-46 971 271
SUMMA EGET KAPITAL		39 532 526	40 544 972
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 033 000	10 151 000
Leverantörsskulder		38 810	40 689
Skatteskulder		90 558	86 913
Övriga kortfristiga skulder		16 960	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	181 237	161 923
Summa kortfristiga skulder		10 360 565	10 440 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 893 091	50 985 497

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-639 384	-670 007
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 120 140	1 072 310
	480 756	402 304
Erhållen ränta	5 022	3 313
Erlagd ränta	-382 609	-573 015
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	103 169	-167 399
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 239	46 102
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 565	7 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	144 495	-114 032
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 175 278
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 175 278
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-118 000	-64 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-118 000	936 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	26 494	-353 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	167 006	520 316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	193 501	167 006

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vinterbyn 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 10,00 %
Byggnad	2,00 - 5,00 %
El	5,00 %
Fasader	4,00 %
Fönster	5,00 %
Yttertak	5,00 %
Ventilation	5,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	1 657 638	1 506 924
Kabel-TV/Bredband	92 340	92 340
Övriga intäkter	1 298	0
Summa	1 751 276	1 599 264

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-2	2
Övriga intäkter	398	0
Summa	396	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Besiktning och service	27 180	2 129
Övrigt	1 250	7 608
Snöskottning	88 898	87 480
Summa	117 328	97 217

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Dörrar och lås/porttele	0	4 088
Summa	0	4 088

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	571 721	512 018
Vatten	213 202	199 034
Sophämtning	54 451	58 238
Summa	839 374	769 290

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	79 177	68 960
Kabel-TV	19 469	18 651
Bredband	85 860	83 700
Fastighetsskatt	46 548	44 010
Summa	231 054	215 321

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga förvaltningskostnader	33 778	7 050
Juridiska kostnader	2 082	1 719
Ekonomisk förvaltning	47 300	44 252
Konsultkostnader	0	58 026
Summa	83 160	111 047

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	375 671	549 262
Övriga räntekostnader	2 413	905
Summa	378 084	550 167

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 676 321	57 364 590
Årets inköp	0	1 311 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 676 321	58 676 321
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 922 146	-6 849 836
Årets avskrivning	-1 120 140	-1 072 310
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 042 286	-7 922 146
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 634 035	50 754 175
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 823 310</i>	<i>10 823 310</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	4 420 000
Summa	28 600 000	25 020 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	500	1 328
Övriga fordringar	871	481
Summa	1 371	1 809

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 613	0
Försäkringspremier	20 535	17 565
Kabel-TV	3 266	1 605
Vatten	12 341	0
Bredband	7 155	28 620
Förvaltning	16 274	3 687
Summa	64 184	51 477

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD	SKULD
			2025-08-31	2024-08-31
Swedbank	2025-11-28	2,92 %	2 425 000	2 425 000
Swedbank	2025-11-28	2,92 %	2 425 000	2 425 000
Swedbank	2025-11-28	2,92 %	2 109 000	2 158 000
Swedbank	2025-11-28	2,92 %	2 109 000	2 158 000
Swedbank	2025-09-28	2,98 %	965 000	985 000
Summa			10 033 000	10 151 000
Varav kortfristig del			10 033 000	10 151 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 443 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD	SKULD
			2025-08-31	2024-08-31
Swedbank	2025-11-28	2,92 %	2 425 000	2 425 000
Swedbank	2025-11-28	2,92 %	2 425 000	2 425 000
Swedbank	2025-11-28	2,92 %	2 109 000	2 158 000
Swedbank	2025-11-28	2,92 %	2 109 000	2 158 000
Swedbank	2025-09-28	2,98 %	965 000	985 000
Summa			10 033 000	10 151 000
Varav kortfristig del			10 033 000	10 151 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 443 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
El	21 835	16 815
Utgiftsräntor	7 311	11 836
Förutbetalda avgifter/hyror	152 091	133 272
Summa	181 237	161 923

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	12 150 000	12 150 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete med underhållsplanen Ett omfattande arbete har påbörjats tillsammans med NABO för att ta fram en långsiktig underhållsplan. Syftet är att skapa en tydlig struktur för kommande underhållsåtgärder och säkerställa att föreningen avsätter tillräckliga medel i en underhållsfond. Under året har styrelsen kartlagt behov av åtgärder såsom målning av fasader, byte av trall och entréer, belysning; samt hur optimera redan gjorda investeringar såsom installation av fiber och luftvärmepumpar. Underhållsplanen kommer att ligga till grund för framtida budgetering och avgiftsnivåer. Styrelsen har även beslutat att dokumentera allt genomfört underhåll i separat register för att skapa överblick och transparens. Planerade och pågående byggnationer Föreningen har under året fortsatt arbetet med planerade byggnationer, främst altaner, balkonger och vindsvåningar. Bygglovsansökan för dessa projekt är inskickad, men ännu ej behandlad av kommunen. Kommunen har meddelat att detaljplansärendet, som inkluderar vindar, kan ta lång tid. För att påskynda processen har styrelsen fått rekommendation att skicka in separata bygglov för balkonger och uteplatser. Maximilian Keysberg har fått i uppdrag att utreda möjligheter och tidsramar för detta. Styrelsen har även haft dialog med medlemmar kring egna byggprojekt och påmint om vikten av att alltid invänta skriftligt godkännande innan yttre förändringar genomförs. Fastighetsskötsel och drift Avtalet med Daladatorer (fiber) har förlängts. SkiStar har kontaktats för service av luftvärmepumpar. Diskussioner har förts om energibesparande åtgärder, byte av element och buller från värmepumpar. Styrelsen har beslutat om åtgärder för att öka nyttan av värmepumparna, bland annat genom att slå av vissa element. Underhåll av entréer och målning av fasader har diskuterats och kommer att inkluderas i underhållsplanen. Offert för vaktmästartjänster tas in inför kommande år. Medlemsärenden och kommunikation Medlemsärenden har hanterats löpande, bland annat överlåtelse av lägenhet 825Ö samt frågor kring byggnationer och uteplatser. Styrelsen har fortsatt informera om att inga yttre förändringar får göras utan skriftligt godkännande. Särskilda ärenden har rört otillåtna förändringar av uppfarter och altaner. Styrelsen har även arbetat med att förbättra kommunikationen till medlemmarna, bland annat genom informationsbrev och uppdateringar via e-post och Facebook.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malung-Sälen

Berndt Adolfsson
Styrelseledamot

Fredrik Linneros
Styrelseledamot

Fredrik Spovell
Styrelseledamot

Jimmy Strandberg
Ordförande

Maja Svensson
Styrelseledamot

Martin Ekdahl
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Joakim Hermansson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.01.2026 15:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.01.2026 11:26

DOCUMENT ID:

ryWKLNVPU-I

ENVELOPE ID:

By_IVvv8Wx-ryWKLNVPU-I

DOCUMENT NAME:

Brf Vinterbyn 1, 769632-1228 - Årsredovisning 2025-08-31.pdf

18 pages

SHA-512:

2ab7c2496b9773047138e6a0185c5d3d243d23bec77e0fd10af17675568ad7022c781016684e1e6f03a18e7096d1f9574a2a5015624987900dc3cb9d31b2db0e

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. Martin Klas Ekdahl martin.ekdahl@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.01.2026 12:00 28.01.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.201.183
2. MAJA SVENSSON nilssonmaja@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.01.2026 12:02 28.01.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.168
3. BERNDT EDVIN ADOLFSSON berndt.adolfsson@telia.com	 Signed Authenticated	28.01.2026 14:24 28.01.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.142.81
4. JIMMY PETER STRANDBERG jimmy.strandberg84@gmail.com	 Signed Authenticated	28.01.2026 19:13 28.01.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.16
5. FREDRIK SPOVELL fredrik.spovell@gmail.com	 Signed Authenticated	28.01.2026 21:09 28.01.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.212.19.129
6. Carl Fredrik Andreas Linneros fredrik.linneros@gmail.com	 Signed Authenticated	29.01.2026 15:11 29.01.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.186.6
7. JOAKIM HERMANSSON joakim@hermannsson.at	 Signed Authenticated	29.01.2026 15:12 29.01.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.197.54

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

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