

Årsredovisning

för

Brf Nordklint 2

769635-2454

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Nordklint 2 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att tillhandahålla bostadsrätter i området Nordklint 2 i Granfjällsstöten åt föreningens medlemmar. Bostadsrättsföreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen består av 42 lägenheter fördelade på 23 byggnader.

Föreningen äger fastigheterna Transtrands Kronopark 1:432, 1:433 och 1:434.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dalarnas försäkringsbolag.

Under 2025 har tre stycken 55 m², en stycken 95 m² och en stycken 120 m² bytt innehavare. Snittpriset har varit för 55 m² 51 758 kr, för 95 m² 48 421 kr och för 120 m² 38 333 kr.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar om 1 245 Kkr. Exkluderar man avskrivningar så gör föreningen ett positivt resultat om 343 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Kassaflöde 2025 var positivt, 204 Kkr (280 Kkr i 2024).

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Under 2025 har den legat på samma nivå som under 2024 och pga. lånens bindningstider kommer fortsätta göra det under 2026. Genomsnittsränta under 2025 var ca 2,71 % (2024 2,5%).

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 012	2 005	1 952	1 609
Resultat efter finansiella poster	-902	-630	-882	-1 097
Soliditet (%)	82,5	82,5	82,4	82,4
Kassalikviditet (%)	11,4	10,2	7,7	11,4
Driftskostnader kr per/kvm BOA	465	371	433	387
Bostadsarea i kvm (BOA)	3 239	3 239	3 239	3 239
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	507	506	512	419

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 185	7 222	7 259	7 309
Sparande per kvm (kr/kvm)	134	209	131	52
Räntekänslighet (%)	14,2	14,3	14,2	17,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	111	98	93	86
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,5	81,7	84,9	84,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Under 2025 redovisar föreningen underskott som förklaras av årets avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 490 000	630 606	-4 181 366	-630 496	113 308 744
Disposition av föregående års resultat:		165 612	-796 108	630 496	0
Årets resultat				-901 764	-901 764
Belopp vid årets utgång	117 490 000	796 218	-4 977 474	-901 764	112 406 980

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 977 475
årets förlust	-901 764
	-5 879 239

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	168 924
i ny räkning överföres	-6 048 163
	-5 879 239

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	2 012 056	2 005 361
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 012 056	2 005 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-943 061	-605 070
Övriga externa kostnader	5	-117 918	-82 923
Personalkostnader		-59 944	-64 056
Avskrivningar av im-/materiella anläggningstillgångar		-1 244 538	-1 308 008
Summa rörelsekostnader		-2 365 461	-2 060 057
Rörelseresultat		-353 405	-54 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 426	21 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 785	-597 161
Summa finansiella poster		-548 359	-575 800
Resultat efter finansiella poster		-901 764	-630 496
Resultat före skatt		-901 764	-630 496
Årets resultat		-901 764	-630 496

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	6	0	5 770
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	5 770
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	134 324 263	135 482 781
Inventarier, verktyg och installationer	8	123 187	203 437
Summa materiella anläggningstillgångar		134 447 450	135 686 218
Summa anläggningstillgångar		134 447 450	135 691 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		347 678	387 744
Övriga fordringar		55 873	37 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 119	98 703
Summa kortfristiga fordringar		486 670	523 647
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 329 543	1 125 736
Summa kassa och bank		1 329 543	1 125 736
Summa omsättningstillgångar		1 816 213	1 649 383
SUMMA TILLGÅNGAR		136 263 663	137 341 371

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

117 490 000

117 490 000

Fond för yttre underhåll

796 218

630 606

Summa bundet eget kapital

118 286 218

118 120 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 977 475

-4 181 366

Årets resultat

-901 764

-630 496

Summa fritt eget kapital

-5 879 239

-4 811 862

Summa eget kapital

112 406 979

113 308 744

Långfristiga skulder

10, 11,
12

Övriga skulder till kreditinstitut

7 894 584

7 904 616

Summa långfristiga skulder

7 894 584

7 904 616

Kortfristiga skulder

11, 12

Övriga skulder till kreditinstitut

15 377 984

15 488 336

Leverantörsskulder

13 419

88 855

Övriga skulder

19 423

13 445

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

551 274

537 375

Summa kortfristiga skulder

15 962 100

16 128 011

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

136 263 663

137 341 371

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-901 764	-630 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 244 537	1 308 008
Betald skatt	-18 673	-18 474

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

324 100 659 038

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	40 066	-12 598
Förändring av kortfristiga fordringar	15 584	-71 185
Förändring av leverantörsskulder	-75 436	5 502
Förändring av kortfristiga skulder	19 877	-180 543

Kassaflöde från den löpande verksamheten

324 191 400 214

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-120 384	-120 384
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-120 384 -120 384

Årets kassaflöde

203 807 279 830

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 125 736	845 906
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 329 543 1 125 736

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Im- och Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Anslutningsavgifter vatten och avlopp	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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 balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 640 650	1 637 897
Årsavgifter Vatten och avlopp	362 880	362 880
Avgifter för överlåtelse och pantsättning	8 526	4 584
	2 012 056	2 005 361

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El för allmän belysning	3 575	11 207
Vatten och avlopp	358 989	317 744
Renhållning	105 270	92 609
Samfällighetsavgift	40 320	-44 075
Snöröjning	96 077	49 425
Fastighetsförsäkring	92 143	93 821
Övriga fastighetskostnader	246 687	84 339
	943 061	605 070

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Programvaror	16 321	7 662
Ersättningar till revisor	15 531	2 200
Ekonomisk förvaltning	69 826	64 112
Bankkostnader	3 492	2 499
Övrigakostnader	12 748	6 450
	117 918	82 923

Not 6 Anslutningsavgifter vatten och avlopp

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	346 200	346 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 200	346 200
Ingående avskrivningar	-340 430	-271 190
Årets avskrivningar	-5 770	-69 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 200	-340 430
Utgående redovisat värde	0	5 770

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 565 000	141 565 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 565 000	141 565 000
Ingående avskrivningar	-6 082 219	-4 923 701
Årets avskrivningar	-1 158 518	-1 158 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 240 737	-6 082 219
Utgående redovisat värde	134 324 263	135 482 781
Bokfört värde byggnader	108 264 835	109 423 353
Bokfört värde mark	26 059 428	26 059 428
	134 324 263	135 482 781

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	401 250	401 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 250	401 250
Ingående avskrivningar	-197 813	-117 563
Årets avskrivningar	-80 250	-80 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 063	-197 813
Utgående redovisat värde	123 187	203 437

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Snöröjning	41 250	55 000
Fastighetsförsäkring	34 232	33 151
Övriga förutbetalda kostnader	5 050	5 610
Upplupen ränta	2 587	0
	83 119	93 761

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 894 584	7 904 616
	7 894 584	7 904 616

Not 11 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 23 272 568 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 894 584	7 904 616
	7 894 584	7 904 616
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 377 984	15 488 336
	15 377 984	15 488 336

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 43872397	3,1	2029-11-28	7 894 584	7 894 584
SEB 43872419	2,44	2026-11-28	7 473 368	7 593 752
SEB 43872427	2,59	2026-11-28	7 904 616	7 904 616
			23 272 568	23 392 952

Kortfristig del av långfristig skuld	15 377 984	15 498 368
---	------------	------------

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	18 566	8 866
Förutbetalda intäkter	502 589	502 589
Upplupna kostnader revision	15 000	13 600
Upplupna kostnader el	15 119	12 321
	551 274	537 376

Sälen - Malung den dag som framgår av vår elektroniska underskrift den 8 mars 2026

Erik Rosén
Ordförande

Marie Hjelm

Elisabeth Nydahl

Anna Johansson

Joakim Lundström

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

Alexandra Lindquist
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende