Årsredovisning

för

Brf Lindvallen Hills 2

769630-4166

Räkenskapsåret

2025

Dokument-ID 09222115557578687994 Signerat SS, EMS, TR, MH, AK

Styrelsen för Brf Lindvallen Hills 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 Lindvallen Hills 2 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen som registrerades den 13 augusti 2015. Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket den 4 december 2019 och ekonomisk plan registrerades den 6 oktober 2017.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Föreningens fastighet
Föreningen äger nedan fastigheter i Malung-Sälens kommun.
Västra Sälen 4:5962 samt 7:299305
Västra Sälen 4:6367 samt 7:306307
Västra Sälen 4:5558 samt 7:296298
Föreningen består av totalt 25 huskroppar, 100 lägenheter och en total bostadsyta på 7308 kvm.
Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och där ingår även bostadsrättstillägget. Från och med 2017 har föreningen försäkringsbolaget Dalarnas försäkringsbolag.
Det senaste året har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.
Arbetet med en långsiktig underhållsplan har styrelsen arbetat vidare med under året.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie ledamöter

Seth Severinsson	Ordförande
Ellen Myrén Scott	Ledamot
Thomas Riis	Ledamot
Marie Henriksson	Ledamot
Per Wettergren	Suppleant

Styrelsen har under året hållit ett konstituerande sammanträde och tio ordinarie styrelsesammanträden.
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Extern revisor: Ado Korda, iAudit Revision AB.

Valberedning

På stämma 2025 valdes Leif Hansén till valberedning.

Allmänt om föreningen

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26 digitalt. Röstning genomfördes digitalt via app.

Underhåll och investeringar
Arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan har fortsatt. Största posten är planerad förbättringsmålning av husen. Under året har föreningen arbetat med att se över parkeringssituationen samt analys av poolområdet och liften. Årligt underhåll av ventilationsaggregat har genomförts av Köpman Ventilation AB. Ett antal drivenheter har bytts ut under året både i samband med underhållsinsats och löpande.

Ekonomi
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Great Accounting AB.
På grund av ökade kostnader generellt och omskrivning av förfallna lån strax innan årsskiftet 2024/2025 och 2025/2026 fattade styrelsen beslut om en avgiftshöjning med 10 % för 2025 och ytterligare 10% för 2026.
På grund av nya redovisningsregler för Bostadsrättsföreningar har avskrivningarna ökat mer än budgeterat, men detta är en bokföringsmässig post och påverkar inte föreningens kassaflöde. Bortsett från avskrivningarna blev resultatet för 2025 är bättre än budgeterat men det beror främst på att målningen inte kom i gång.
Föreningens ekonomiska situation bedöms som fortsatt stabil.

Övrig föreningsinformation

Lift och Pool
Liften har under säsongen 25/26 driftats av Skistar. Precis som tidigare år går liften åt ett håll och det finns pistad väg tillbaka bredvid liften. Pistning från den nedre delen av lift ner till nedre delen av området har fungerat bra under vintersäsongen. Liften bedöms ha fungerat mycket väl och vi har inte haft de problem som fanns tidigare säsonger driftstopp och sabotage. Nya skyltar i och omkring liften sattes upp i samband med gemensamhetsdagen. Poolen har under sommarsäsongen driftats av Tangen Sälen, vilket bedöms ha fungerat väl.

Besiktningar
Efter en längre tids arbete med att stänga Garantibesiktningar så har vi under året haft bra framdrift och felen är på väg att åtgärdas av Borohus under 2026. Processen fortsätter tills vi bedömer att vi har stängt möjliga åtgärder med entreprenören.

Snöröjning
Avtal med U:s Gräv & Alltjänst AB avseende snöröjning är förlängt. Vintern snöröjning har fungerat bra men vissa problem med framkomligheten vid vissa hus där infartsvägarna är smala och snirkliga. Utvärdering med entreprenören och en översyn av området skall ske efter vintersäsongen.

Parkering och laddplatser
Styrelsen har fortsatt arbetet med planering av parkeringsplatser och uppmärkning.

Ventilation
Några lägenheter har haft problem med ventilationen, av olika karaktär. De åtgärder som Köpman

Ventilation har gjort har minskat problemen. Diskussion om fler åtgärder kommer ske i samband med det årliga filterbytet.

Medlemsinformation

Medlemmar	
Antal medlemmar vid årets början	189
Tillkommande medlemmar under året	10
Avgående medlemmar under året	11
Antal medlemmar vid årets slut	188

Under året har 7 (7) st överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	4 217	3 924	3 519	3 161
Resultat efter finansiella poster	-4 063	-2 002	-1 585	-1 442
Soliditet (%)	84	84	84	84
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	395	359	359	0
Årsavgift i andel i % av totala rörelseintäkter	68	67	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	5 264	5 275	5 316	0
Räntekänslighet (%)	13	15	15	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	135	47	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	121	107	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	226 300 000	1 088 080	-11 276 892	-2 001 961	**214 109 227**
Disposition av föregående års resultat:			-2 001 961	2 001 961	**0**
Avsättning under året		292 320	-292 320		**0**
Årets resultat				-4 062 952	**-4 062 952**
Belopp vid årets utgång	**226 300 000**	**1 380 400**	**-13 571 173**	**-4 062 952**	**210 046 275**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 571 173
årets förlust	-4 062 952
	-17 634 125

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll 40kr/kvm boyta enl ekonomisk plan	292 320
i ny räkning överföres	-17 926 445
	-17 634 125

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 216 893	3 923 968
		4 216 893	**3 923 968**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 142 605	-2 276 111
Övriga kostnader	4	-199 845	-180 909
Styrelsearvoden	5	-77 274	-37 651
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 048 450	-2 342 055
		-7 468 174	**-4 836 726**
Rörelseresultat		**-3 251 281**	**-912 758**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 240	47 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-822 910	-1 136 494
		-811 670	**-1 089 204**
Resultat efter finansiella poster		**-4 062 951**	**-2 001 962**
Resultat före skatt		**-4 062 951**	**-2 001 962**
Årets resultat		**-4 062 952**	**-2 001 961**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	244 685 046	249 733 496
		244 685 046	**249 733 496**
Summa anläggningstillgångar		**244 685 046**	**249 733 496**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		778 264	715 410
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	177 301	174 318
		955 570	**889 733**
Kassa och bank		4 781 367	4 197 897
Summa omsättningstillgångar		**5 736 937**	**5 087 630**
SUMMA TILLGÅNGAR		**250 421 983**	**254 821 126**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 300 000	226 300 000
Fond för yttre underhåll		1 380 400	1 088 080
		227 680 400	**227 388 080**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-13 571 173	-11 276 892
Årets resultat		-4 062 952	-2 001 961
		-17 634 125	**-13 278 853**
Summa eget kapital		**210 046 275**	**214 109 227**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 081 013	38 290 906
Summa långfristiga skulder		**20 081 013**	**38 290 906**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 209 893	256 000
Förskott från kunder		0	3 575
Leverantörsskulder		887 565	993 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 197 237	1 167 518
Summa kortfristiga skulder		**20 294 695**	**2 420 993**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**250 421 983**	**254 821 126**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 062 952	-2 001 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 048 450	2 342 055
Betald inkomstskatt		0	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**985 499**	**340 098**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-62 854	-47 245
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 984	-21 930
Förändring av leverantörsskulder		-106 335	276 227
Förändring av kortfristiga skulder		26 144	-32 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**839 470**	**514 520**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-256 000	-256 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-256 000**	**-256 000**
Årets kassaflöde		**583 470**	**258 520**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 197 897	3 939 377
Likvida medel vid årets slut		**4 781 367**	**4 197 897**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Intäktsredovisning
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.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme & grund	75 år
Stamledning värme	75 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	30 år
Fönster	50 år
Yttertak	20 år
El	50 år
Balkong	25 år
Ventilation	20 år
Pool	20 år
UC uppvärmning	20 år
Parkeringsplatser	30 år
Lift	20 år

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas

för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrektioner.

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 balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar vad en höjning med 1 procentenhet i genomsnitt av räntan på föreningens fastighetslån ger i årsavgiftshöjning i procent.

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.

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.
*Föreningen har ej någon kostnad för el och värme.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 060 446	57 060 446
	57 060 446	**57 060 446**

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 887 616	2 625 107
Vatten & Avlopp	893 760	784 551
Snöröjning	435 600	435 600
Lift & Pool, vidarefakturering	0	28 600
Filterbyte, vidarefakturering	0	50 000
Övriga intäkter	-83	109
	4 216 893	**3 923 967**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning	342 188	484 188
Reparation och underhåll	54 054	42 215
Besiktning fastighet	0	54 900
Vatten & Avlopp	887 027	784 550
Sophämtning	243 535	213 886
Fastighetsförsäkring	194 523	184 508
Övriga fastighetskostnader	8 577	58 659
Filterbyte, vidarefakturering	0	40 000
Service tekniska installationer	175 404	191 225
Pool	96 909	92 957
Lift	136 921	125 736
Vägbelysning	3 467	3 287
	2 142 605	**2 276 111**

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Ersättning till revisor	26 000	22 950
Ekonomisk förvaltning	125 131	119 401
Bankkostnader	13 712	16 869
Övriga kostnader	35 002	21 689
	199 845	**180 909**

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	58 800	28 650
	58 800	**28 650**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 474	9 001
	18 474	**9 001**
Total kostnad	**77 274**	**37 651**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, Lån Danske Bank	822 887	1 136 261
Övriga räntekostnader	23	233
	822 910	**1 136 494**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	265 905 552	265 905 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**265 905 552**	**265 905 552**
Vid årets början	-16 172 056	-13 830 001
Årets avskrivningar	-5 048 450	-2 342 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-21 220 506**	**-16 172 056**
Utgående redovisat värde	**244 685 046**	**249 733 496**
Varav redovisat värde mark	31 700 000	31 700 000
	31 700 000	**31 700 000**

* Årets avskrivning är högre än föregående år med anledning av byte till K3 och komponentindelning.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 283	29 850
Förutbetald försäkringspremie	138 892	136 790
Förutbetalda försäkringspremie pool & lift	1 986	1 968
Förutbetalt Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige	5 140	5 710
	177 301	**174 318**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank 75577	2,53	2026-12-30	8 541 666	8 619 666
Danske Bank 75569	3,06	2028-12-29	20 259 013	20 437 013
Danske Bank 16511	1,1	2026-03-31	9 490 227	9 490 227
			38 290 906	**38 546 906**
Kortfristig del av långfristig skuld			18 209 893	256 000

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 37 010 706 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfallodatum.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader snöröjning	0	68 438
Upplupen kostnad revision	30 000	30 000
Förutbetalda intäkter, månadsavgifter	1 164 626	1 052 438
Upplupna räntor, Lån Danske Bank	2 611	2 291
Upplupen kostnad, ventilationsservice	0	14 351
	1 197 237	**1 167 518**

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 21 maj 2026

Seth Severinsson
Ordförande

Seth Severinsson

Ellen Myrén Scott
Ledamot

Thomas Riis
Ledamot

Thomas Riis

Marie Henriksson
Ledamot

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

Ado Korda
Auktoriserad revisor

Ado Korda

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578687994

Dokument

769630-4166 Brf Lindvallen Hills 2 för 20250101-20251231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-05-21 10:48:45 CEST (+0200) av Great Accounting (GA)
Färdigställt 2026-05-25 12:17:47 CEST (+0200)

Initierare

Great Accounting (GA)
Great Accounting Sweden AB
info@greataccounting.se
+46735332916

Signerare

Seth Severinsson (SS)
Identifierad med svenskt BankID som "SETH SEVERINSSON"
Personnummer
seth@comigus.se

BankID

Seth Severinsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SETH SEVERINSSON"
Signerade 2026-05-21 11:24:02 CEST (+0200)

Ellen Myren Scott (EMS)
Identifierad med svenskt BankID som "ELLEN MYRÉN SCOTT"
Personnummer
ellen.myrenscott@billerud.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELLEN MYRÉN SCOTT"
Signerade 2026-05-21 10:55:13 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578687994

Thomas Riis (TR)
Identifierad med svenskt BankID som "THOMAS RIIS"
Personnummer
thomas@trgruppen.se

Thomas Riis

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS RIIS"
Signerade 2026-05-22 10:35:57 CEST (+0200)

Marie Henriksson (MH)
Identifierad med svenskt BankID som "EVA MARIE HENRIKSSON"
Personnummer
marie.henriksson@granzow.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA MARIE HENRIKSSON"
Signerade 2026-05-25 11:56:49 CEST (+0200)

Ado Korda (AK)
Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda"
Personnummer
ado@iaudit.nu

Ado Korda

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ado Korda"
Signerade 2026-05-25 12:17:47 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578687994

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify