



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Idre Fjällvy 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Älvdalen kommun .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älvdalen Idre 80:345	2022	Älvdalens Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2023.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 476 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 476 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anders Jansson	Ordförande
Christina Maria Margit Hertin	Styrelseledamot
Eva Charlotta Söör	Styrelseledamot
Magnus Lundevall	Styrelseledamot
Sofia Ekström	Styrelseledamot

### Valberedning

Henrik Ekström  
Joakim Ceder

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

### **Revisorer**

Marcus Persson Auktoriserad revisor Åhlberg & Partners

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

### **Avtal med leverantörer**

Ekonomitjänster	SBC
Fastighetstjänster	Stiftelsen Idre Fjäll
IMD tjänster	EcoGuard
Service hissar	BTS Berslagens Tekniska Service AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Föreningen har under året bytt bank till Handelsbanken Mora och därmed även flyttat lånen från Leksands Sparbank till Handelsbanken Mora.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2021-2022
Nettoomsättning	1 426 170	1 425 060	690 360	-
Resultat efter fin. poster	-903 747	-706 378	-11 603 639	-
Soliditet (%)	80	81	81	100
Yttre fond	80 000	40 000	-	-
Taxeringsvärde	25 192 000	20 637 000	20 637 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	922	846	846	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	96	95	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 865	8 924	9 007	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 865	8 924	9 007	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-22	16	360	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	134	152	47	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	354	269	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	487	421	47	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	4,66	-	-
Räntekänslighet (%)	9,62	9,61	20,18	-

**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 vatten och värme (totalt 28 990 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Huvudsaklig anledning till årets förlust är avskrivningar. Hyresjusteringar är gjorda fr o m februari 2026.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	67 890 000	-	-	67 890 000
Fond, yttre underhåll	40 000	-	40 000	80 000
Balanserat resultat	-11 643 639	-706 378	-40 000	-12 390 017
Årets resultat	-706 378	706 378	-905 192	-905 192
<b>Eget kapital</b>	<b>55 579 983</b>	<b>0</b>	<b>-905 192</b>	<b>54 674 791</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 350 017
Årets resultat	-905 192
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-40 000
<b>Totalt</b>	<b>-13 295 209</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 295 209</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 426 171	1 425 060
Övriga rörelseintäkter	3	37 933	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 464 104</b>	<b>1 425 060</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 006 097	-706 134
Övriga externa kostnader	7	-70 837	-96 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-871 449	-669 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 948 383</b>	<b>-1 472 090</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-484 278</b>	<b>-47 030</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 140	-42 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-421 609	-616 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419 468</b>	<b>-659 348</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-903 747</b>	<b>-706 378</b>
<b>Skatt</b>		<b>-1 445</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-905 192</b>	<b>-706 378</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 15	67 586 562	68 458 011
Maskiner och inventarier	10	46 798	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 633 360</b>	<b>68 458 011</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 633 360</b>	<b>68 458 011</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 345	21 681
Övriga fordringar	11	445 676	357 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 867	47 822
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>496 888</b>	<b>426 803</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	132 113
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>132 113</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>496 888</b>	<b>558 916</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 130 248</b>	<b>69 016 927</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 890 000	67 890 000
Fond för yttre underhåll		80 000	40 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 970 000</b>	<b>67 930 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-12 390 017	-11 643 639
Årets resultat		-905 192	-706 378
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 295 209</b>	<b>-12 350 017</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 674 791</b>	<b>55 579 983</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	8 635 300	13 040 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 635 300</b>	<b>13 040 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	4 449 700	132 000
Leverantörsskulder		56 996	118 285
Skatteskulder		1 445	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	312 016	146 659
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 820 157</b>	<b>396 944</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 130 248</b>	<b>69 016 927</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-484 278</b>	<b>-47 030</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	871 449	669 156
Extraordinära kostnader	0	-42 700
	<b>387 171</b>	<b>579 426</b>
Erhållen ränta	2 140	0
Erlagd ränta	-388 351	-616 648
Betald inkomstskatt	-1 445	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-485</b>	<b>-37 222</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 160	68 640
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 255	-8 070
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>94 931</b>	<b>23 348</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 798	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-46 798</b>	<b>50 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-87 000	-122 375
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-87 000</b>	<b>-122 375</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-38 867</b>	<b>-49 027</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>482 113</b>	<b>531 140</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>443 246</b>	<b>482 113</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Idre Fjällvy 2 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,84 %
Yttertak	1,65 %
Fasader	2,47 %
Balkonger	2,47 %
Fönster	1,65 %
Stamledningar VA	1,98 %
Stamledningar Värme	1,24 %
Styr & övervakning	3,96 %
Ventilation	3,30 %
EI	1,98 %
Hissar	2,83 %
Installationer	20,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

## Skatter och avgifter

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

## 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 249 920	1 273 830
Hysesintäkter garage	0	34 800
Vatten	104 866	95 860
Varmvatten, moms	2 702	0
Elintäkter laddstolpe moms	40 325	19 940
Uppvärmning, moms	26 288	0
Påminnelseavgift	600	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Övriga fakturerade kostnader	0	630
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 426 171</b>	<b>1 425 060</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	34 800	0
Återbäring försäkringsbolag	3 133	0
<b>Summa</b>	<b>37 933</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	41 775	0
Hissbesiktning	8 958	0
Snöröjning/sandning	31 756	20 000
Serviceavtal	18 313	0
Förbrukningsmaterial	16 500	34 813
<b>Summa</b>	<b>117 302</b>	<b>54 813</b>

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	197 134	223 825
Vatten	522 225	397 357
<b>Summa</b>	<b>719 359</b>	<b>621 182</b>

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 874	30 139
Markhyra/väggavgift/avgälder	128 562	0
Bredband	6 000	0
<b>Summa</b>	<b>169 436</b>	<b>30 139</b>

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 875	11 401
Inkassokostnader	2 471	0
Revisionsarvoden extern revisor	9 118	9 000
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	29 866	45 707
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	1 764	0
Övriga förvaltningsarvoden	17 218	0
Administration	2 980	21 219
Övriga externa kostnader	0	9 473
<b>Summa</b>	<b>70 837</b>	<b>96 800</b>

### NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	417 840	616 648
Dröjsmålsränta	3 769	0
<b>Summa</b>	<b>421 609</b>	<b>616 648</b>

<b>NOT 9, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	69 129 000	69 129 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>69 129 000</b>	<b>69 129 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-670 989	-1 833
Årets avskrivning	-871 449	-669 156
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 542 438</b>	<b>-670 989</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>67 586 562</b>	<b>68 458 011</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 214 000</i>	<i>2 214 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	2 592 000	2 037 000
<b>Summa</b>	<b>25 192 000</b>	<b>20 637 000</b>

<b>NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	46 798	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>46 798</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>46 798</b>	<b>0</b>

<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 431	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 300
Transaktionskonto	207 105	350 000
Borgo räntekonto	236 140	0
<b>Summa</b>	<b>445 676</b>	<b>357 300</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	14 425	14 686
Förutbet bredband	1 200	0
Upplupna intäkter	22 242	33 136
<b>Summa</b>	<b>37 867</b>	<b>47 822</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Leksands Sparbank	-	-	-	4 390 668
Leksands Sparbank	-	-	-	4 390 664
Leksands Sparbank	-	-	-	4 390 668
Handelsbanken	2027-03-01	3,04 %	4 361 700	-
Handelsbanken	2028-03-01	3,15 %	4 361 600	-
Handelsbanken	2026-03-01	2,96 %	4 361 700	-
<b>Summa</b>			<b>13 085 000</b>	<b>13 172 000</b>
Varav kortfristig del			4 449 700	132 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 425 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	30 253	0
Uppl kostn el	27 630	29 472
Uppl kostnad Extern revisor	0	10 000
Uppl kostn räntor	33 258	0
Uppl kostn vatten	116 715	0
Upplu kostnad förvaltning	0	3 027
Förutbet hyror/avgifter	104 160	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	104 160
<b>Summa</b>	<b>312 016</b>	<b>146 659</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000

## **NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Styrelsen har beslutat att månadsavgiften kommer att justeras med 8 % från och med februari 2026, i enlighet med budgeten för 2026. Bakgrunden är att avgiften har varit oförändrad sedan föreningen bildades. För att möta ökade kostnader och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi behöver nu en justering göras. Framåt bedömer styrelsen att avgiften kan behöva öka med cirka 1,5 % per år de kommande åren.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Älvdalen kommun

---

Anders Jansson  
Ordförande

---

Christina Maria Margit Hertin  
Styrelseledamot

---

Eva Charlotta Söör  
Styrelseledamot

---

Magnus Lundevall  
Styrelseledamot

---

Sofia Ekström  
Styrelseledamot

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

---

Åhlberg & Partners  
Marcus Persson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 13:04

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 24.04.2026 09:09

**DOCUMENT ID:**

HyWEED9uTbg

**ENVELOPE ID:**

HkZQEw9up-l-HyWEED9uTbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Idre Fjällvy 2, 769640-1756 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

78812546a03212430797e08cc942b2492760ca1afa5219931f57f677817ebd6d1e9ef4ceea5dfd3c8069fcb645ac4243ff5445fbea3b2cd4f5f5231f092d3db5

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. SOFIA EKSTRÖM sofia.ekstrom80@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:19 24.04.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.234.12
2. ANDERS GUSTAF JANSSON anders@branngardet.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:24 24.04.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.84.114
3. EVA CHARLOTTA SÖÖR lottasoor@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:14 24.04.2026 12:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.169
4. Christina Maria Margit Hertin pmlundevall@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:01 24.04.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.216.177
5. Christina Maria Margit Hertin maria.hertin@me.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:47 27.04.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.175
6. ULF MARCUS PERSSON marcus@ahlbergpartners.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:04 27.04.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.111.7

\* 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