

Årsredovisning 2025

Brf HC Ski Lodge

769624-3075



 S1MCffxo-e-Hk7CffesZx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf HC Ski Lodge

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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-Sälens kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Västra Sälen 5:547	2013	Malung-Sälen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 804 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rok	42,0-50,5 kvm
25 st 3 rok	83,0-179,0 kvm
4 st 4 rok	146,0 kvm

Styrelsens sammansättning

Marcus Götmar	Ordförande
Lisa Andersson	Styrelseledamot
Magnus Eriksson	Styrelseledamot
Maria Blomkvist	Styrelseledamot
Mikael Eklund	Styrelseledamot
Niklas Nilsson	Styrelseledamot
Ole Svensson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsemedlemmar två i förening

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Byggtjänst i Sälen
Snöröjning	Sälens Lastmaskiner
TV, telefoni, bredband	Telia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Högfjällsbyarnas samfällighetsförening, med en andel på 7%.

Samfälligheten förvaltar vägar, vatten och skidspår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Mindre förändringar i fördelning av kostnader från samfällighetsförening som är till föreningens fördel.

Ett av föreningens lån om 1 375 tkr villkorsändras 2026-03-30, lånet har tidigare varit rörligt till 1,35% ränta.

Avgiftshöjning för 2026 är gjord med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 58 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 410 132	1 412 115	1 358 365	1 242 852
Resultat efter fin. poster	-198 608	-408 288	-350 297	-470 964
Soliditet (%)	95	95	95	96
Yttre fond	2 013 721	1 825 121	1 636 521	1 447 921
Taxeringsvärde	57 400 000	45 000 000	45 000 000	45 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	502	502	484	443
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	99,7	95,8	96,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 025	1 025	1 025	1 025
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 025	1 025	1 025	1 025
Sparande / kvm totalyta, kr	67	-8	13	-30
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	81	107	110
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	55	51	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	142	135	159	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	3,04	1,17	1,29
Räntekänslighet (%)	2,04	2,04	2,12	2,31

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

Förlusten beror på avskrivningar på fastigheten och vi har ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	103 610 000	-	-	103 610 000
Fond, yttre underhåll	1 825 121	-	188 600	2 013 721
Uppskrivningsfond	3 407 540	-	-	3 407 540
Balanserat resultat	-50 628 377	-408 288	-188 600	-51 225 265
Årets resultat	-408 288	408 288	-198 608	-198 608
Eget kapital	57 805 996	0	-198 608	57 607 388

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-51 225 265
Årets resultat	-198 608
Totalt	-51 423 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	188 600
Balanseras i ny räkning	-51 612 473
	-51 423 873

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 410 132	1 412 115
Övriga rörelseintäkter	3	0	1
Summa rörelseintäkter		1 410 132	1 412 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 067 361	-1 266 052
Övriga externa kostnader	8	-85 259	-81 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 956	-385 956
Summa rörelsekostnader		-1 538 576	-1 733 140
RÖRELSERESULTAT		-128 444	-321 024
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-70 164	-87 264
Summa finansiella poster		-70 164	-87 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-198 608	-408 288
ÅRETS RESULTAT		-198 608	-408 288

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	60 411 349	60 793 645
Markanläggningar	11	44 015	47 675
Summa materiella anläggningstillgångar		60 455 364	60 841 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 455 364	60 841 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 395	21 494
Övriga fordringar	12	9	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 855	45 042
Summa kortfristiga fordringar		54 259	66 785
Kassa och bank			
Kassa och bank		189 953	174 839
Summa kassa och bank		189 953	174 839
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		244 212	241 624
SUMMA TILLGÅNGAR		60 699 576	61 082 944

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 610 000	103 610 000
Uppskrivningsfond		3 407 540	3 407 540
Fond för yttre underhåll		2 013 721	1 825 121
Summa bundet eget kapital		109 031 261	108 842 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-51 225 265	-50 628 377
Årets resultat		-198 608	-408 288
Summa fritt eget kapital		-51 423 873	-51 036 665
SUMMA EGET KAPITAL		57 607 388	57 805 996
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	2 875 000
Summa långfristiga skulder		0	2 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 875 000	0
Leverantörsskulder		35 441	64 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	181 747	337 500
Summa kortfristiga skulder		3 092 188	401 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 699 576	61 082 944

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-128 444	-321 024
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	385 956	385 956
	257 512	64 932
Erlagd ränta	-57 551	-87 264
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	199 961	-22 332
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 526	3 392
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-197 373	183 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 114	164 493
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	15 114	164 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	174 839	10 346
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	189 953	174 839

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf HC Ski Lodge är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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:

Byggnad	0,68 %
Markanläggningar	5,00 %

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

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

Uppskjuten skatt

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 79 457 474 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 408 368	1 408 104
Övriga intäkter	1 764	4 011
Summa	1 410 132	1 412 115

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1
Summa	0	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	1 941	0
Fastighetsskötsel	193 831	193 828
Besiktning och service	7 529	27 288
Snöskottning	59 428	87 322
Summa	262 729	308 438

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer	140 768	163 248
Summa	140 768	163 248

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	226 401	226 977
Vatten	172 778	152 899
Sophämtning	85 170	74 970
Summa	484 349	454 846

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 580	63 855
Kabel-TV	105 968	105 868
Samfällighet	6 967	169 797
Summa	179 515	339 520

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	19 025	21 038
Revisionsarvoden	17 375	12 625
Ekonomisk förvaltning	48 860	47 469
Summa	85 259	81 132

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70 164	87 264
Summa	70 164	87 264

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 034 780	65 034 780
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 034 780	65 034 780
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 241 135	-3 858 839
Årets avskrivning	-382 296	-382 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 623 431	-4 241 135
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 411 349	60 793 645
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 482 724</i>	<i>8 482 724</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	5 000 000
Summa	57 400 000	45 000 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 313	73 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 313	73 313
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 638	-21 978
Årets avskrivning	-3 660	-3 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 298	-25 638
Utgående restvärde enligt plan	44 015	47 675

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9	9
Övriga fordringar	0	240
Summa	9	249

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 335	1 292
Försäkringspremier	5 813	5 391
Kabel-TV	26 492	26 492
Förvaltning	12 215	11 867
Summa	45 855	45 042

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,44 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	1,35 %	1 375 000	1 375 000
Summa			2 875 000	2 875 000
Varav kortfristig del			2 875 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 875 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	169 797
El	28 003	31 256
Utgiftsräntor	13 696	1 083
Förutbetalda avgifter/hyror	122 048	117 364
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	181 747	337 500

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga extraordinära händelser har skett efter verksamhetsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Malung-Sälens kommun

Marcus Götmar
Ordförande

Lisa Andersson
Styrelseledamot

Magnus Eriksson
Styrelseledamot

Maria Blomkvist
Styrelseledamot

Mikael Eklund
Styrelseledamot

Niklas Nilsson
Styrelseledamot

Ole Svensson
Styrelseledamot

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

Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 11:49

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 24.03.2026 14:34

DOCUMENT ID:

Hk7CffesZx

ENVELOPE ID:

S1MCffxo-e-Hk7CffesZx

DOCUMENT NAME:

Brf HC Ski Lodge, 769624-3075 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

17 pages

SHA-512:

22880ab2b1e421e725b60cc6a7a54c75d62ee75b9ea87
042c1d9a734d5fb86541f611765969bb4662b55ecfe5d4
de56ad6dbc6d6231d8d54563e9d9f175bb51f

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. MAGNUS ERIKSSON magnus.eriksson@arenak oncernen.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 14:35 24.03.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.116
2. Maria Elisabeth Linnea Blomkvist maria@lonnbergsmaleri.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 14:55 24.03.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.78.20.9
3. MARCUS EMANUEL GÖTMAR marcus@gotmars.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 14:59 24.03.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.56.36
4. Lisa Andersson lisa@sigillet-fastighet.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:35 24.03.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.49.146
5. OLE GUNNAR SVENSSON ole@malericenter.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:37 24.03.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.78.26.116
6. NIKLAS NILSSON nicke_handog@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:55 24.03.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.18.79
7. LARS MIKAEL EKLUND mikael eklund@kesudden.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:33 24.03.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 193.241.241.8
8. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 11:49 25.03.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf HC Ski Lodge, org.nr. 769624-3075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf HC Ski Lodge för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf HC Ski Lodge för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sälen

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 11:48

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 24.03.2026 14:34

DOCUMENT ID:

Sk7CMfliZx

ENVELOPE ID:

r1Zz0GGlobg-Sk7CMfliZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf HC Ski lodge 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6f9b72e71cf696bcbd3dbef0eab62157eac4e2a206692fe
63d396e4c7606ae6af4ce39cfaee1d85f056b5bed191554
33307df37bf64e660d5a085f9e6e7e1c23

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	27.03.2026 11:48	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	27.03.2026 11:48	Low	IP: 158.174.108.46

* 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

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

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