

---

# ÅRSREDOVISNING 2025

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pine Hill 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Årsredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat anges så redovisas alla belopp i kronor (kr).

Brf Pine Hill 1  
769641-0229

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande som permanent- och, eller fritidsboende utan tidsbegränsning. Mark kan ingå i upplåtelsen. Brf Pine Hill 1 registrerades hos Bolagsverket 2022-03-21. Stadgarna registrerades 2022-03-21. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året blivit medlem i Idre Golf Ski & Spa Samfällighetsförening genom en lantmäteriförrättning. Föreningens andelstal var under året 10,75% men det kommer att förändras när flera fastigheter som ingår i samfälligheten bebyggs och/eller nya fastigheter ansluts till samfälligheten. Samfälligheten förvaltar Idre ga:22 som bl a omfattar de gemensamma vägarna i området.

### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jonas Brandt	Ordinarie ledamot, ordförande
Berfin Ekmen Kass Ibrahim	Ordinarie ledamot
Ann Bayerlein Gjessing	Ordinarie ledamot
Peter Ekroth	Suppleant

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Johan Kaijser, auktoriserad revisor, är vald revisor.

### Förvaltning

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Älvdalen Idre 5:134-135 och 5:247-248 med tillhörande fem byggnader som innehåller fyra lägenheter vardera upplåtna med bostadsrätt. Ytterligare två lägenheter är upplåtna men ännu ej uppförda. Fastigheterna förvärvades 2022, fastigheternas tomtytan uppgår till ca 2900 kvm och de innehas med äganderätt. Byggnadsåret är 2023 och värdeåret är 2023. Föreningens 20 bostadsrätter har en boyta om totalt 1 200 kvm. Byggnadernas totalyta är 1200 kvm. Förvaltningen sker i egen regi. Föreningen och byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättshavarna tecknar eget bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring. Under året har styrelsen haft protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. Antalet medlemmar i föreningen är 30 st, de har inte skett några överlåtelser under året.

### Utförda historiska underhåll och byggnation

2023 Färdigställande av fem nyproducerade byggnader med totalt 20 lägenheter.

### Planerade underhåll

Finns för närvarande inget underhåll planerat.

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning, kr	922 806	715 052	0	0
Resultat efter fin poster, kr	-835 359	-247 501	0	0
Soliditet, %	78%	75%	40%	0%
Yttre fond, kr	62 500	0	0	0
Taxeringsvärde, kr	18 777 000	18 777 000	354 000	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	769	596	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, %	100,0%	79,6%	0,0%	0,0%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	9 834	8 424	25 418	0
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 834	8 424	25 418	0
Sparande per kvm totalyta, kr	-122	94	0	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	21	0	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	223	87	0	0
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	109	0	0
Genomsnittlig skuldränta, %	3,70%	3,90%	0,00%	0,00%
Räntekänslighet, %	12,79%	16,00%	4,00%	0,00%

**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.

## Uppllysning vid förlust

Under året har vi drabbats av kostnader som avser tidigare år bl a samfällighetskostnader, kostnader för VA och sophämtning.

Övergången till K3 och komponentavskrivningar hör även det bidraget till det stora underskottet. Budgeten för 2026 visar en balans i likviditeten.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 960 000	0	146	-247 501	43 712 645
Resultatdisposition enl beslut av årsstämma:					
- avsättning till yttre fond		62 500		-62 500	0
- överföres i ny räkning			-310 001	310 001	0
Årets resultat				-835 359	-835 359
Belopp vid årets utgång	43 960 000	62 500	-309 855	-835 359	42 877 286

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust	
Från föregående år ansamlad förlust	-309 855
Årets resultat	-835 359
	<u>-1 145 214</u>

Styrelsen förslag till disposition	
Avsättning till framtida fastighetsunderhåll	62 500
Balanseras i ny räkning	-1 207 714
	<u>-1 145 214</u>

### Resultat och ställning

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	922 806	715 052
Övriga rörelseintäkter	4	0	183 700
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>922 806</b>	<b>898 752</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5, 6, 7	-558 824	-214 986
Övriga externa kostnader	8	-105 119	-103 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-657 594	-365 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 321 537</b>	<b>-683 700</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-398 731</b>	<b>215 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-436 628	-462 553
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-436 628</b>	<b>-462 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-835 359</b>	<b>-247 501</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-835 359</b>	<b>-247 501</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-835 359</b>	<b>-247 501</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>			
Byggnader och mark	10	54 344 333	55 186 390
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 344 333</b>	<b>55 186 390</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 344 333</b>	<b>55 186 390</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>			
Kundfordringar		0	29 352
Övriga fordringar	11	80 122	1 384 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	125 440	42 676
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>205 562</b>	<b>1 456 248</b>
<b><u>Kassa och bank</u></b>			
Kassa och bank		252 315	1 711 678
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>252 315</b>	<b>1 711 678</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>457 877</b>	<b>3 167 926</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 802 210</b>	<b>58 354 316</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		43 960 000	43 960 000
Fond för yttre underhåll		62 500	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 022 500</b>	<b>43 960 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-309 855	146
Årets resultat		-835 359	-247 501
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 145 214</b>	<b>-247 355</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 877 286</b>	<b>43 712 645</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 880 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 880 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 920 790	0
Leverantörsskulder		78 234	1 610 151
Skatteskulder		0	11 050
Övriga skulder		0	10 530 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	45 900	2 490 470
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 044 924</b>	<b>14 641 671</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 802 210</b>	<b>58 354 316</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-398 731	215 052
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		657 594	365 000
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-436 628	-462 553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-177 765</b>	<b>117 499</b>
<i>Förändringar i rörelsekapitalet:</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		29 352	-29 352
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		1 221 334	6 753 742
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-1 531 917	226 838
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga 'skulder		-2 455 620	11 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 914 616</b>	<b>7 080 627</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		184 463	-2 818 900
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>184 463</b>	<b>-2 793 900</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		11 860 290	0
Amortering av lån		-10 589 500	-25 844 775
Medlemsinsatser		0	21 472 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 270 790</b>	<b>-4 372 775</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 459 363</b>	<b>-86 048</b>
Likvida medel vid årets början		1 711 678	1 797 726
Valutakursdifferens i likvida medel		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>252 315</b>	<b>1 711 678</b>

## NOTER

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bostadsrättsföreningens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av rapporterna sammanfattas nedan.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Övergången till K3 har inte inneburit några ändrade värderingsprinciper för bolaget. Övergången till K3 kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### **Värderingsprinciper resultaträkningen**

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten sophämtning och värme.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

### **Värderingsprinciper balansräkningen**

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgångar ingår även indirekta tillverkningskostnader.

Anskaffningsvärdet på bolagets byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande nyttjandeperioder tillämpas enligt :

Bostadsbyggnad	Stomme och grund	75 år
	Stamledning värme	80 år
	Stamledning va	50 år
	Fasad	40 år
	Fönster	60 år
	Yttertak	60 år
	El	50 år
	Ventilation	20 år
	Balkong	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

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

Byggnadernas värdeår är 2023 och fastighetsavgift utgår inte under de femton första åren.

#### 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 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antagande som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse, och som därmed kan påverka resultat och balansräkningar i framtiden, beskrivs nedan.

Följande är av betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av bostadsrätts-föreningens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

#### Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

#### Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

## Not 3 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder

**Summa**

2025	2024
922 806	715 052
<b>922 806</b>	<b>715 052</b>

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning

**Summa**

2025	2024
0	183 700
<b>0</b>	<b>183 700</b>

## Not 5 Reparationer

	2025	2024
Reparationer	31 250	0
<b>Summa</b>	<b>31 250</b>	<b>0</b>

## Not 6 Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	57 884	25 612
Vatten	267 102	104 958
Sophämtning	75 840	0
<b>Summa</b>	<b>400 826</b>	<b>130 570</b>

## Not 7 Övriga driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 676	84 416
Avgift till samfällighetsförening	84 072	0
<b>Summa</b>	<b>126 748</b>	<b>84 416</b>

## Not 8 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	24 110	52 525
Revisionsarvode	60 625	39 375
Självrisk vid skada	15 000	0
Övriga förvaltningskostnader	5 384	11 814
<b>Summa</b>	<b>105 119</b>	<b>103 714</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	436 628	462 553
<b>Summa</b>	<b>436 628</b>	<b>462 553</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 551 390	52 732 490
Årets förändringar		
- inköp	-184 463	2 818 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 366 927	55 551 390
Ingående ackumulerade avskrivningar	-365 000	0
Årets förändringar		
- avskrivningar	-657 594	-365 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 022 594	-365 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>54 344 333</b>	<b>55 186 390</b>
I utgående restvärde enligt plan ingår mark med	18 610 310	18 610 310
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	16 500 000	16 500 000
Mark	2 277 000	2 277 000
	18 777 000	18 777 000

## Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga fordringar	80 116	1 384 220
Skattekonto	6	0
<b>Summa</b>	<b>80 122</b>	<b>1 384 220</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Samfällighetsavgift	81 872	0
Försäkringspremier	43 568	42 676
<b>Summa</b>	<b>125 440</b>	<b>42 676</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats		
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kreditinstitut				
SEB	2028-06-28	3,70%	3 980 000	0
SEB	2027-06-28	3,55%	3 980 000	0
SEB	2026-06-28	3,38%	3 840 790	0
<b>Summa</b>			<b>11 800 790</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			3 920 790	0
Amortering 1% per år;	119 000 kr			

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	0	2 478 570
Revisionsarvode	30 000	0
Förutbetalda månadsavgifter	15 900	11 900
<b>Summa</b>	<b>45 900</b>	<b>2 490 470</b>

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
<b>Summa</b>	<b>41 500 000</b>	<b>41 500 000</b>

## Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser efter räkenskapsårets slut.

Denna årsredovisning är upprättad 2026-04-14.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Jonas Brandt

Berfin Ekmen Kass Ibrahim

Ann Bayerlein Gjessing

## REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.05.2026 08:47

**SENT BY OWNER:**

Abdalla Yasin · 25.05.2026 14:42

**DOCUMENT ID:**

S1I86Q6ZeMe

**ENVELOPE ID:**

BJ86mTWeze-S1I86Q6ZeMe

**DOCUMENT NAME:**

769641-0229 ÅR Brf PH 1 2025.pdf

12 pages

**SHA-512:**

3628d8fde6166776f73f28bbe5349ec78169f767327a5cb

6d20aa5310c3026827f005729dce9a6a1cd07c845b458

58bdb6d489fe2aa78d309ac8ad89842ed664

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. Jonas Åkeson Brandt jonas.brandt@atmospherehome.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 16:01 25.05.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/11) IP: 90.227.199.11
2. Ann Gjessing anngjessing@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:27 25.05.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/17) IP: 94.234.84.61
3. Berfin Ekmen Kass Ibrahim befin_ekmen@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 22:12 26.05.2026 22:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/22) IP: 79.136.89.5
4. JOHAN KAIJSER johan.kajser@lr-revision.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 08:47 27.05.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/03) IP: 78.70.227.122

\* 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