

Årsredovisning
för
Brf Nordklint 3 Undre
769637-2080

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Nordklint 3 Undre 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Transtrands Kronopark 1:435 med tillhörande mark. Föreningen består av fyra byggnader fördelat på åtta lägenheter som är slutförda 2019.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Dalarna. Föreningen har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan. Föreningen ingår i stöten samfällighetsförening.

Upplysning vid förlust

Under 2025 redovisar föreningen underskott. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen kommer beslut om att höja avgiften beslutas på kommande föreningsstämma.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året inhämtat kapitaltillskott från medlemmarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	440	415	365	346
Resultat efter finansiella poster	-347	-345	-226	-247
Soliditet (%)	77,8	78,0	77,9	78,0
Kassalikviditet (%)	4,2	2,4	2,7	4,0
Bostadsare i kvm (BOA)	680	680	680	680
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	538	501	467	442
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 822	9 884	9 945	10 007
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 822	9 884	9 945	10 007
Sparande per kvm (kr/kvm)	-99	-118	50	15
Räntekänslighet (%)	18,3	19,7	21,3	22,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	138	120	110	98
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,1	83,1	86,9	87,0

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	25 510 000	75 362	-874 907	-344 910	24 365 545
Ökning av insatskapital	143 164				143 164
Disposition av föregående års resultat:		19 792	-364 702	344 910	0
Årets resultat				-347 450	-347 450
Belopp vid årets utgång	25 653 164	95 154	-1 239 609	-347 450	24 161 259

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 239 609
årets förlust	-347 450
	-1 587 059

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	20 188
i ny räkning överföres	-1 607 247
	-1 587 059

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	439 968	415 032
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		439 968	415 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-149 371	-114 414
Övriga externa kostnader		-81 637	-82 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 919	-264 919
Summa rörelsekostnader		-510 927	-461 432
Rörelseresultat		-70 959	-46 400
Finansiella poster			
Räntekostnader		-276 491	-298 510
Summa finansiella poster		-276 491	-298 510
Resultat efter finansiella poster		-347 450	-344 910
Resultat före skatt		-347 450	-344 910
Årets resultat		-347 450	-344 910

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	30 757 686	31 011 105
Inventarier, verktyg och installationer	4	28 708	55 208
Summa materiella anläggningstillgångar		30 786 394	31 066 313
Summa anläggningstillgångar		30 786 394	31 066 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		89 780	89 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 353	50 544
Summa kortfristiga fordringar		137 133	140 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		149 904	22 727
Summa kassa och bank		149 904	22 727
Summa omsättningstillgångar		287 037	162 873
SUMMA TILLGÅNGAR		31 073 431	31 229 186

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 653 164

25 510 000

Fond för yttre underhåll

95 154

75 362

Summa bundet eget kapital

25 748 318

25 585 362

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 239 609

-874 907

Årets resultat

-347 450

-344 910

Summa fritt eget kapital

-1 587 059

-1 219 817

Summa eget kapital

24 161 259

24 365 545

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6 678 896

6 720 868

Leverantörsskulder

76 671

10 494

Övriga skulder

1 010

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

155 595

132 279

Summa kortfristiga skulder

6 912 172

6 863 641

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 073 431

31 229 186

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-347 450	-344 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	279 918	264 919

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	-67 532	-79 991
--	---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-178	35 543
Förändring av kortfristiga fordringar	3 191	-23 427
Förändring av leverantörsskulder	66 177	-17 408
Förändring av kortfristiga skulder	24 327	-4 889

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	25 985	-90 172
--	--------	---------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-100 000
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	0	-100 000
--	---	----------

Finansieringsverksamheten

Kapitaltillskott	143 164	220 000
Amortering av lån	-41 972	-41 972

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	101 192	178 028
--	---------	---------

Årets kassaflöde

	127 177	-12 144
--	---------	---------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	22 727	34 870
--------------------------------	--------	--------

Likvida medel vid årets slut

	149 904	22 726
--	---------	--------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	5 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgift grund	365 765	340 827
Årsavgift vatten och avlopp	69 120	69 120
Övriga tillägg	5 083	5 085
	439 968	415 032

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 183 200	32 083 200
Inköp	0	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 183 200	32 183 200
Ingående avskrivningar	-1 172 095	-933 676
Årets avskrivningar	-253 419	-238 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 425 514	-1 172 095
Utgående redovisat värde	30 757 686	31 011 105
Bokfört värde byggnader	22 016 398	22 269 817
Bokfört värde mark	8 741 288	8 741 288
	30 757 686	31 011 105

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 500	132 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 500	132 500
Ingående avskrivningar	-77 292	-50 792
Årets avskrivningar	-26 500	-26 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 792	-77 292
Utgående redovisat värde	28 708	55 208

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 678 896 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 678 896	6 720 868
Avgår kortfristig del	-6 678 896	-6 720 868
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 678 896	6 720 868
	6 678 896	6 720 868

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	3,51	2026-12-28	2 196 456	2 207 780
SEB	3,51	2026-12-28	2 196 456	2 207 780
SEB	3,51	2026-12-28	2 196 056	2 207 380
SEB	3,6	2026-03-28	89 928	97 928
			6 678 896	6 720 868
Kortfristig del av långfristig skuld			6 678 896	6 762 840

Årsredovisningen beslutades den 27 maj 2026

Malung - Sälén den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cecilia Glenberg Pegelow
Ordförande

Liz Danielsson

Mats Pihlgren

Martin Larsson

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

This document contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende