

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-12-28 och sätet är Idre. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-07-08.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång var 35 stycken och vid årets utgång 35 stycken. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelse

Charlotta Medin Styrelseordförande
Martina Ärleskog Kassör
Peter Gerward Styrelseledamot
Leif Rydh Styrelseledamot
Daniel Nyström Styrelseledamot
Benny Andersson, Styrelseledamot från 6 maj 2025
Martin Frisholt, Styrelseledamot från 6 maj 2025
Stefan Holgersson Styrelseledamot avgick vid årsmötet 6 maj 2025.

Revisor

Camilla Edelbrink

Firmateckning

Föreningen tecknas av två i förening av ledamöterna.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Älvdalen Idre 80:341 i Idre innehållandes 5 flerbostadshus med 4 lägenheter i varje hus samt 15 mindre småhus upplåtna som bostadsrätter. Fastigheternas adress är Västvägen 101-135, Idre fjäll. Byggår 1978, renoverade 2006 resp 2011.

Lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:
Total bostadsyta om 1 500 kvm
20 lägenheter med 1 rum med kokvrå, 30 kvm bostadsyta
15 lägenheter med 2 rum med kök och allrum, 60 kvm bostadsyta.

Underhållsplan finns upprättad.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dalarnas Försäkringsbolag

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1 är en äkta bostadsrättsförening

Maria Häggström, Aglaia Ekonomi AB, som är auktoriserad redovisningskonsult SRF har anlitats för biträde med följande tjänster: Avisering hyror, bokföring, bokslut och årsredovisning.

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2025 är det fjärde året som Brf Västbyn 1 bedriver verksamhet. Under 2024 upptäcktes konstruktionsproblem i de två suterränghusen. Husväggarna lutade utåt och pelarna i nedervåningarna stod som sprättbågar. Dörrar gick inte att stänga. Styrelsen vidtog åtgärder för att stabilisera byggnaderna i början av 2025. Direkt när vintersäsongen tog slut och tjälen försvunnit började Emretsson Entreprenad att gräva runt sutteränghusen. Med hjälp av en byggnadskonstruktör från Bjerking AB och AKSA Svets & Montage AB kunde vi rädda husen med hjälp av rejäla stålkonstruktioner. Det gick att få tillbaka det som huset lutade, när marktrycket minskade. Dränering utfördes, regnvattnet omhändertogs, grunden har isolerats, återfyllning med grovt grus, marknivån har sänkts till byggnadsritningen från 1978 och trappor har byggts. Det här kostade 1,5 miljon kronor.

Föreningen har varit tvungna att ta ett nytt lån på 400 000 kr hos Handelsbanken. Ytskikten i sutteränghusens nedervåningar återstår att åtgärda och diskussion förs vad föreningen ska göra med dessa lokaler.

I september 2025 fick vi fakturor från Stiftelsen Idre fjäll på väsentligt högre kostnader för vatten, avlopp och avfall. Styrelsen har försökt få Stiftelsen Idre fjäll att dela på kostnaden för stål och grävningsarbeten, då problemen inte stod med i besiktningsprotokollet vi fick i samband med köp, men det har inte lyckats.

Föreningen har haft mycket höga renoveringskostnader och avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en relativt nybildad föreningen.

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter	1 170 151	1 159 456	1 167 594	1 300 663
Resultat efter finansiella poster	-392 195	-448 189	-3 105 732	4 175 302
Soliditet (%)	89	90	85	88
Balansomslutning	72 114 593	72 076 599	76 810 854	77 603 790
Skuldsättning per kvm med bostadsrättsyta				
Årsavgifternas andel av totala intäkter	100,00	100,00	100,00	
Årsavgift per kvadratmeter	780	778	778	
Skuldsättning per kvadratmeter	4886	4666	4466	
Sparande per kvadratmeter	181	134	-1637	
Räntekänslighet	6,2	5,9	9,4	
Energikostnad per kvadratmeter	0	0	276	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Upplysningar vid förlust

Föreningen har en ackumulerad förlust sen föregående år och även under räkenskapsåret har föreningen en förlust om 105 814 kr.. Till underhållsfonden har överförts totalt 2 472 800 kr.

Föreningen har beslutat att höja avgifterna och under våren 2026 kommer en extra avgiftshöjning göras, detta för att täcka en del av framtida kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsats	Upplåtese-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000 000	15 280 000	2 122 800	-2 388 230	-448 189
Disposition enligt årsstämman				-448 189	448 189
Avsättning till underhållsfond			350 000	-350 000	0
Årets resultat					-392 195
Belopp vid årets utgång	50 000 000	15 280 000	2 472 800	-3 186 419	-392 195

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 186 419
Årets resultat	<u>-392 195</u>
	-3 578 614

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	350 000
Balanseras i ny räkning	<u>-3 928 614</u>
	-3 578 614

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	Not 2		
Årsavgifter		1 170 151	1 159 456
Övriga rörelseintäkter		<u>11 664</u>	<u>16 373</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 181 815	1 175 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-684 628	-905 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-663 651</u>	<u>-649 809</u>
Summa rörelsekostnader		-1 348 279	-1 555 525
Rörelseresultat		-166 464	-379 696
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-9 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	7 136	5 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-232 867</u>	<u>-63 624</u>
Summa finansiella poster		-225 731	-68 493
Resultat efter finansiella poster		-392 195	-448 189
Resultat före skatt		-392 195	-448 189
Årets resultat		<u>-392 195</u>	<u>-448 189</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

6

71 836 931

71 836 931

71 836 931

20 935

2 673

38 758

62 366

215 296

215 296

277 662

72 114 593

71 116 377

71 116 377

71 116 377

15 484

4 940

38 758

59 182

901 040

901 040

960 222

72 076 599

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9	50 000 000	50 000 000
Fond för yttre underhåll		2 472 800	2 122 800
Upplåtelseavgift		15 280 000	15 280 000
Summa bundet eget kapital		67 752 800	67 402 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 186 419	-2 388 230
Årets resultat		-392 195	-448 189
Summa fritt eget kapital		-3 578 614	-2 836 419

Summa eget kapital

64 174 186 64 566 381

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 258 000	6 930 000
Summa långfristiga skulder		7 258 000	6 930 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder	7	71 000	70 000
Förskott från kunder		1 000	1 000
Leverantörsskulder		1 303	0
Skatteskulder		163 782	153 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	445 322	356 047
Summa kortfristiga skulder		682 407	580 218

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 114 593 72 076 599

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-166 464	-379 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	663 651	659 709
Erhållen ränta mm		7 136	5 031
Erlagd ränta		-232 867	-73 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		271 456	211 520
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-3 184	159 148
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		100 189	-302 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten		368 461	68 602
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	6	-1 384 205	0
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	40 000
Återbetalning av lån från utomstående		0	4 284 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 384 205	4 324 825
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		399 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		1 000	7 000 000
Amortering långfristiga lån		-70 000	-10 984 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		330 000	-3 984 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-685 744	409 427
Likvida medel vid årets slut		901 040	491 513
Kvar att fördela		0	100
Likvida medel vid årets slut		215 296	901 040

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Not 2 Nettoomsättning**2025****2024**

Exceptionella intäkter ingår med följande belopp i nedanstående poster;

Årsavgifter

1 170 151

1 159 456

Övriga intäkter

4 375

16 373

1 174 526

1 175 829

I årsavgiften ingår inga energikostnader

Not 3 Driftskostnader**2025****2024**

Reparationer

238 048

288 624

Vatten och avlopp , el

79 957

0

Fastighetsförsäkring

77 516

75 542

Redovisning och revision

82 238

63 796

Snöröjning

10 636

27 584

Övriga

191 983

450 170

680 378

905 716

I övriga kostnader 2024 ingår 2 års fastighetsavgift

Föreningen har inga personalkostnader.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**2025****2024**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7 136

5 031

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**2025****2024**

Räntekostnader och liknande resultatposter

232 867

63 624

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	72 985 375	72 985 375
	Inköp	1 384 205	0
	Utgående anskaffningsvärden	74 369 580	72 985 375
	Ingående avskrivningar	-1 868 998	-1 219 189
	Årets avskrivningar	-663 651	-649 809
	Utgående avskrivningar	-2 532 649	-1 868 998
	Redovisat värde	71 836 931	71 116 377
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	22 005 000	22 005 000
	Byggnader	13 335 000	13 335 000

Not 7	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	7 329 000	7 000 000
	Summa	7 329 000	7 000 000

Lånen löper ut under 2026.

Det ena lånet löper med en ränta på 3,04 % och löper ut den 30 juni 2026.

Det andra lånet om 6 930 000 kr, med en ränta på 3,06 % löper ut den 30 oktober 2026.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader	37 365	28 047
	Bokslutskostnader	28 000	28 000
	Elkostnader och VA	379 957	300 000
		445 322	356 047

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 365 000	7 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En extra hyresinbetalning har gjorts av medlemmarna i mars för att täcka höjda VA kostnader.

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart

Datum för underskrifter enligt digital signering

Charlotta Medin
Ordförande

Martina Ärleskog
Kassör

Martin Frisholt

Leif Rydh

Peter Gerward

Daniel Nyström

Benny Andersson

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor
Azets råd och revision AB

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

This document contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende