Årsredovisning

för

Brf Vikingen

716456-9498

Räkenskapsåret

2025



7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen hittar du bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, vilket föreningsstämman beslutar om. Bostadsrättsföreningens förvaltningsberättelse måste dessutom innehålla information om den är ett äkta privatbostadsföretag (benämns vanligtvis äkta förening) eller om den klassas som oäkta. Informationen är avgörande för medlemmar då detta bland annat påverkar beskattningen av säljarens kapitalvinst vid en försäljning av bostadsrätten.

Resultaträkning

I resultaträkningen får du en överblick varifrån bostadsrättsföreningens intäkter kommer och vilka kostnader föreningen haft under året. När intäkterna överstiger kostnaderna går föreningen med vinst och på motsvarande sätt går föreningen med förlust om kostnaderna överstiger intäkterna. Målsättningen i en bostadsrättsförening är inte höga vinster, utan föreningen ska i första hand använda sina medel för drift, investering och underhåll av föreningens fastigheter. Om en förening investerar i fastigheten påverkar inte detta resultatet samma år utan kostnaden fördelas över en längre tidsperiod via avskrivningar. 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 dess egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och sammanlagda vinster eller förluster.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Enkelt sammanfattat visar kassaflödesanalysen var bostadsrättsföreningen får sina pengar ifrån och hur de använts under året.

Noter

För att du som läsare ska få en bättre förståelse för de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter.

När det finns en numrering bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Till exempel går det att få information om storleken av de investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är och vilken ränta de har. Löptiden på lånen, dvs när det är dags att omförhandla bostadsrättsföreningens lån, anges även den i not. Särskilt viktigt är det att kontrollera lånevillkoren i perioder där räntor förändras på grund av låg- eller högkonjunktur, eftersom detta kan komma att leda till avgiftshöjningar för medlemmarna.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-17 kl 17:45 via Accountec Byråportal.

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar så tolkar du dem

Skuldsättning

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratmetersumman, också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra
5 000 - 10 000 kr/kvm är bra
10 000 - 15 000 kr/kvm är godtagbart om föreningens fastighet är i mycket gott skick
15 000 - 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening
20 000 kr/kvm eller mer är inte alls bra

Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll, till exempel stambyte, takomläggning och dränering, går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede.

Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre värde, desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

Över 250kr/kvm, är ett bra värde.
150 - 250 kr/kvm, är ett godtagbart värde
Under 150 kr/kvm, är ett lågt värde.

Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 6 %, är ett bra värde
6 - 10 % är ett godtagbart värde
Mer än 10 %, är ett värde som ger en varningssignal att en större avgiftshöjning kan komma att bli aktuell

Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts, både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp.

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 200 kr/kvm är ett bra värde
200 - 250 kr per/kvm är ett godtagbart värde
Mer än 250 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Det här värdet kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläckaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. Ett lägre värde är ofta bättre för dig, men inte alltid.

0 - 800 kr/kvm, är ett bra värde
800 - 1000 kr/kvm, är ett godtagbart värde
Mer än 1000 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I storstäder är det vanligare att bostadsrättsföreningar också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.

Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland bostadsrättsföreningar, och inte vare sig konstigt eller ett varningstecken, att årsavgifterna är den enda intäkten och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna.

I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli ekonomiskt besvärligt om verksamheten upphör.

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Styrelsen för Brf Vikingen 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

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1991:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt och har ej del i samfällighet. Aktuell underhållsplan finns.

Föreningen har sitt säte på Sollerön i Mora kommun.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Ordinarie	Martin Göthberg (ordförande, firmatecknare)
	Karin Olofsson Wik (sekreterare, firmatecknare)
	Veronica Larsson (kontakt i ekonomifrågor, firmatecknare
	Laila Björkqvist (kontakt i fastighetsskötsel)
	Iréne Ströman Rosén (kontakt i överlåtelsefrågor)
Suppleant	Ronny Nordholm (kontakt i fastighetsskötsel)
	Christina Pettersson

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen haft åtta protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma och två medlemsmöten, inklusive extra föreningsstämmor.

Revisorer
Revisorer under verksamhetsåret har varit:

Ordinarie:	Lisa Borgert Isaks
Suppleant:	LR Revision Mora AB

Valberedning
Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av:

Krister Solin, Lena Carlsson Luchko

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-10-28.

Lagar och regler som gäller föreningen
- bostadsrättslagen
- delar av lagen om ekonomiska föreningar
- bokföringslagen och årsredovisningslagen
- stadgar, antagna vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-10 och vid extra föreningsstämma 2025-10-11.

Fastighet
Föreningens fastighet, Häradsarvet 159:2, bebyggdes år 1990 av Mora Bygg AB.
På fastigheten finns 26 st. marklägenheter med fristående kallförråd och carportar, en gemensam förrådsbyggnad samt 3 st. soprum.

Lägenhetsfördelning

2 st.	1 rum och kök	44,0 m2
14 st.	2 rum och kök	61,5 m2
8 st.	3 rum och kök	78,8 m2
2 st.	4 rum och kök	96,1 m2

Total bostadsyta 1 771,6 m2
Samtliga lägenheter innehas med bostadsrätt.

Försäkring
Föreningens fastighet är fr.o.m. 2004-02-01 fullvärdeförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Fr.o.m. 2013-01-01 har försäkringen kompletterats med en bostadsrättsförsäkring för samtliga 26 lägenheter. Nya försäkringar har tecknats vad avser Ansvarsförsäkring för styrelsen och förmögenhetsbrottsförsäkring.

Lägenhetsöverlåtelser
Inom föreningens bestånd av 26 lägenheter har under 2025 följande överlåtelser skett:

Nr 55 den 24 januari 2025 till Hampus Göransson och Evelina Lehnsdotter.
Nr 49 den 21 mars 2025 till Anders Westlin och Ellinor Backlund Westlin.
Nr 19 den 9 mars 2025 till Jouri Pettersson
Nr 19 den 15 juli 2025 till Frida Lafvas

Medlemsinformation
Föreningen har 32 st medlemmar.

Fastighetsförvaltning
En röd tråd i stämmor, medlemsmöten och styrelsemöten har varit att försöka minska utgifterna och öka intäkterna med målet att undvika avgiftshöjning. Styrelsen har (med ordinarie föreningsstämmans godkännande) infört en ny organisation för sitt arbete. I korthet innebär den ett distribuerat ordförandeskap där styrelsemedlemmar ansvarar för olika områden och nya rutiner införts gällande budget och löpande uppföljning av kassaflöde, placering av tillgångar, omsättning av lån. Stadgarna har reviderats gällande firmateckning. En övergång till redovisningssystemet K3 för bostadsrättföreningar har införts. Arbete att ta fram en professionell underhållsplan har inletts.

Den ekonomiska förvaltningen har LR Redovisning Revision Mora AB skött.

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Reparationer och underhåll under året

Värmepumpen i nr 17 och nr 49 har bytts ut till en ny.
Byte av vindskivor och plåtar vid vindskivorna som påbörjades 2024 har avslutats.
Föreningens medlemmar har haft en arbetsdag på våren och en på hösten för diverse utomhusarbeten (exempelvis städa gemensamma utrymmen).
Nya postlådor har inköpts och monterats för samtliga lägenheter.
En arbetsgrupp inom styrelsen har börjar renovera föreningens hemsida.
Stenkistor har inventerats och ingen åtgärd behövs så länge avrinningen fungerar.
Siljan trädvård har beskurit våra äppleträd.
Enwell har gjort service på samtliga värmepumpar installerade före 2023.

Årsavgifter

Den senaste förändringen av årsavgifterna skedde 2015-07-01 då det gjordes en höjning med 1,5 %.
Styrelsen diskuterar idag ännu en höjning. Vi följer utvecklingen för att kunna öka våra intäkter.

Övrigt/allmänt inom verksamheten

Föreningens bokslutshandlingar förvaras hos LR Redovisning Revision Mora AB, enligt överenskommelse.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige. Genom denna organisation får vi information och hjälp med olika problem som kan drabba föreningen. En tidning "Din bostadsrätt" distribueras till föreningens medlemmar fyra gånger per år. Under året har vi kontaktat Bostadsrätterna vid ett flertal tillfällen i frågor som berört vår förening och våra bostadsrättshavare.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-17 kl 17:45 via Accountec Byråportal.

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 411	1 406	1 403	1 412
Resultat efter finansiella poster	4 743	-1 500	11	381
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	792	792	792	792
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 296	4 459	4 628	4 762
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 296	4 459	4 628	4 762
Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta	111	166	141	76
Räntekänslighet (%)	5	6	6	6
Sparande per kvm (kr/kvm)	362	188	369	426
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	51	45	46	44
Soliditet (%)	49	27	35	34
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	98	96
Kassaflöde	-415	-1 789	89	386
Reparationsfond	891	2 141	2 002	1 863

För 2025 visar bostadsrättsföreningen upp en vinst på 4 743 tkr. Orsaken till detta är framförallt att den nedskrivning som tidigare funnits på fastigheten har kunnat återföras eftersom fastighetens taxeringsvärde och sedermera marknadsvärde ökat.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Årsavgift kr/m² bostadsrättsyta
Summan av föreningens inbetalda årsavgifter delat med bostadsyta.

Skuldsättning kr/m² bostadsrättsyta
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas genom att de räntebärande skulderna på balandsdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Ränta kr/m² bostadsrättsyta
Årets räntekostnader dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet
Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Sparande kr/m² bostadsrättsyta
Föreningens justerade resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-17 kl 17:45 via Accountec Byråportal.

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

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.

Energikostnad kr/m²
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Kassaflöde
Årets förändringar av likvida medel.

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 584 996	2 140 818	817 942	-1 500 231	**3 043 525**
Disposition av föregående års resultat:			-1 500 231	1 500 231	**0**
Avsättning till yttre fond		250 000	-250 000		**0**
Återföring från yttre fond		-1 500 000	1 500 000		**0**
Årets resultat				4 743 228	**4 743 228**
Belopp vid årets utgång	**1 584 996**	**890 818**	**567 711**	**4 743 228**	**7 786 753**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	567 711
årets vinst	4 743 228
	5 310 939
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	250 000
i ny räkning överföres	5 060 939
	5 310 939

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

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-17 kl 17:45 via Accountec Byråportal.

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		1 410 506	1 406 176
Övriga rörelseintäkter		10 043	26 860
		1 420 549	**1 433 036**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-369 635	-366 133
Underhållskostnader	3	-742 641	-1 773 066
Övriga kostnader	4	-75 128	-122 640
Personalkostnader	5	-62 179	-72 282
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	4 751 644	-320 817
		3 502 061	**-2 654 938**
Rörelseresultat		**4 922 610**	**-1 221 902**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 554	15 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 935	-293 388
		-179 381	**-278 329**
Resultat efter finansiella poster		**4 743 229**	**-1 500 231**
Resultat före skatt		**4 743 229**	**-1 500 231**
Årets resultat		**4 743 228**	**-1 500 231**

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	13 854 488	9 006 657
Inventarier, verktyg och installationer	8	669 866	582 053
		14 524 354	**9 588 710**
Summa anläggningstillgångar		**14 524 354**	**9 588 710**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 374	17 456
Övriga fordringar		12	512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 261	9 635
		81 647	**27 603**
Kassa och bank		1 126 555	1 541 526
Summa omsättningstillgångar		**1 208 202**	**1 569 129**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 732 556**	**11 157 839**

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 584 996	1 584 996
Fond för yttre underhåll		890 818	2 140 818
		2 475 814	**3 725 814**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		567 711	817 942
Årets resultat		4 743 228	-1 500 231
		5 310 939	**-682 289**
Summa eget kapital		**7 786 753**	**3 043 525**
Långfristiga skulder	11, 12		
Skulder till kreditinstitut	13	7 311 195	7 848 695
Summa långfristiga skulder		**7 311 195**	**7 848 695**
Kortfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		300 000	50 000
Leverantörsskulder		127 277	23 869
Aktuella skatteskulder		19 506	15 102
Övriga skulder		27 089	24 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	160 736	152 321
Summa kortfristiga skulder		**634 608**	**265 619**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 732 556**	**11 157 839**

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 922 609	-1 221 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	-4 751 644	320 817
Erhållen ränta		16 683	15 059
Erlagd ränta		-191 621	-293 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-3 973**	**-1 179 414**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 918	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-50 756	70 432
Förändring av leverantörsskulder		103 408	-99 946
Förändring av kortfristiga skulder		10 767	-5 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**56 528**	**-1 214 208**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-184 000	-274 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-184 000**	**-274 351**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-287 500	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-287 500**	**-300 000**
Årets kassaflöde		**-414 972**	**-1 788 559**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 541 526	3 330 085
Likvida medel vid årets slut		**1 126 554**	**1 541 526**

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år. Från och med 2025 har anskaffningsvärde av byggnaden från 1990 fördelats i komponenter. Exempel på komponenter är fasad, fönster, yttertak, etc. där den ekonomiska livslängden för de olika komponenterna kan skilja sig åt. Även kassaflödesanalysen har påverkats då uppställningen enligt K3 är att kassaflödet från den löpande verksamheten utgår från rörelseresultat samt att erhållna och erlagda räntor redovisas separat i den löpande verksamheten. I årsredovisningen för 2024 utgicks istället från resultat efter finansiella poster. Övergången till K3 har inte lett till några förändringar i eget kapital jämfört med fg år.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Lån
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	75 år
Stamledning VA	50 år
Träfasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
El	50 år
Ventilation	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 1 Rörelseintäkter

	2025	2024
Årsavgifter	1 402 674	1 402 674
Överlåtelseavgifter	5 806	2 866
Återvunna, tidigare nedskrivna kundfordringar	0	16 945
Skattereduktion från inventarieköp 2021	0	8 931
Faktureringsavgifter	225	701
Pantsättningsavgift	588	573
Övriga intäkter	2 655	347
Återbäring Dalarnas	7 323	0
Försäljning laddstolpe	1 152	0
Påminnelseavgift	126	0
	1 420 549	**1 433 037**

I föreningens årsavgifter ingår snöröjning av gemensamma ytor, parkering i carport inkl. motorvärmare, VA, sophämtning och bredbandsledning in i lägenheten (men inte bredbandsabonnemang). Värme och el ingår inte.

Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
El	23 388	22 228
Vatten och avlopp	66 517	57 857
Sophämtning	52 567	45 822
Snöröjning, gräsklippning	15 250	32 469
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	132 780	132 780
Försäkringspremier	76 700	73 411
Bränsle till gräsklippare m.m.	2 433	1 566
	369 635	**366 133**

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Not 3 Underhållskostnader

	2025	2024
Reparation/service värmepumpar	68 540	156 556
Trädfällning, trädbeskärning	7 500	18 750
Radonåtgärder	43 162	54 372
Service gräsklippare	2 622	5 788
Soprumsdörr	0	21 688
Byte postlådor	11 942	0
Översyn elanläggning	0	2 871
Målningsarbeten boningshus, carportar och förråd	503 370	1 158 980
Byte samt målning av staket	0	27 839
Utbyte av vindskivor	75 469	326 222
Byte lås	2 428	0
Stopp i avlopp	1 715	0
Fönsterbyte	15 000	0
Reparation sorptionsavfuktare	3 690	0
Reparation fiberanslutning	7 203	0
	742 641	**1 773 066**

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	74 235	55 022
Ersättningar till revisor	20 000	20 875
Nedskrivning osäkra kundfordringar	0	21 554
Återföring tidigare nedskrivna kundfordringar	-33 496	0
Förbrukningsinventarier	6 041	7 434
Förbrukningsmaterial	0	50
Kontorsmateriel	0	2 516
Bankkostnader	4 516	4 307
Föreningsavgifter	0	4 830
Stämmokostnader	0	2 942
Övriga Kostnader	3 833	3 110
	75 129	**122 640**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelse- och mötesarvoden	48 700	49 900
Ersättning gårdskarl	0	11 550
Övriga ersättningar, timarvoden	0	296
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 479	10 536
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar (Fora)	1 000	0
	62 179	**72 282**
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	**62 179**	**72 282**

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Trästomme på betonggrund	255 410	0
Stamledning VA	35 315	0
Träfasad	58 944	0
Fönster	22 096	0
Yttertak	73 652	0
El	35 315	0
Byggnader	0	251 876
Installation fiber	23 804	23 804
Avfuktare, värmeslingor	18 648	18 648
Sorptionsavfuktare	15 267	15 267
IVT Vent 402, Gullgravsvägen 19	6 133	3 167
IVT Vent 402, Gullgravsvägen 9	6 133	3 167
Laddbox, Waybler Dynamic	18 070	4 888
IVT Vent 402, Gullgravsvägen 17	5 763	0
IVT Vent 402, Gullgravsvägen 49	2 369	0
Återförd nedskrivning av byggnad	-5 328 563	0
	-4 751 644	**320 817**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 109 333	19 109 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 109 333**	**19 109 333**
Ingående avskrivningar	-4 774 113	-4 522 237
Årets avskrivningar	-480 732	-251 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 254 845**	**-4 774 113**
Ingående nedskrivningar	-5 328 563	-5 328 563
Återförda nedskrivningar	5 328 563	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-5 328 563**
Utgående redovisat värde	**13 854 488**	**9 006 657**
Taxeringsvärden byggnader	11 672 000	11 672 000
Taxeringsvärden mark	6 032 000	6 032 000
	17 704 000	**17 704 000**

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	954 351	680 000
Inköp	184 000	274 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 138 351**	**954 351**
Ingående avskrivningar	-372 298	-303 357
Årets avskrivningar	-96 187	-68 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-468 485**	**-372 298**
Utgående redovisat värde	**669 866**	**582 053**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Dalarnas Försäkringsbolag	10 760	6 196
Upplupna intäkter	0	3 439
Kreditfaktura Nodava fr 2025 återbetald januari	49 631	0
Upplupna ränteintäkter	871	0
	61 262	**9 635**

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 438 695	6 476 195
	6 438 695	**6 476 195**

Not 12 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 7 611 195 (7 898 695) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 311 195	7 598 695
	7 311 195	**7 598 695**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
	300 000	**300 000**

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 85.420.784-2	1,350	2026-11-25	2 926 195	2 926 195
Swedbank 265.663.953-7	2,922	2026-02-28	922 500	1 172 500
Swedbank 265.663.952-9	3,030	2027-04-23	3 762 500	3 800 000
			7 611 195	**7 898 695**
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda BRF-avgifter	116 884	116 884
Kostnadsförda, ej utbetalade räntor	22 751	17 437
Kostnadsfört, ej utbetalat revisionsarvode	19 000	18 000
Dalakraft	1 210	0
Ellevio	891	0
	160 736	**152 321**

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 139 000	13 139 000
	13 139 000	**13 139 000**

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	576 919	320 817
Återföring av tidigare nedskrivning byggnader och mark	-5 328 563	0
	-4 751 644	**320 817**

7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628

Årsredovisningen beslutades 2026-01-27

Sollerön

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Göthberg
Ordförande

Iréne Ströman Rosén

Karin Olofsson Wik

Laila Björkqvist

Veronica Larsson

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

Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-17 kl 17:45 via Accountec Byråportal.

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2025-12-31.pdf
Checksumma: 7ad9573c3c956167268bfbbfec009b85e8614883adc025a3d5e43497ec807628
Skickad: 2026-03-05 kl 08:08

Underskrift av årsredovisningen

Digitalt signerad av: Bo Martin Göthberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-12 kl 14:17

Digitalt signerad av: Veronica Anna-Maria Larsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-12 kl 14:44

Digitalt signerad av: Karin Elisabeth Wik
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-12 kl 14:45

Digitalt signerad av: LAILA YVONNE BJÖRKQVIST
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-12 kl 14:59

accountec

Digitalt signerad av:	IRÉNE STRÖMAN ROSÉN
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-03-12 kl 15:02

Digitalt signerad av:	Lisa Maria Victoria Borgert Isaks
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-03-17 kl 17:45

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering