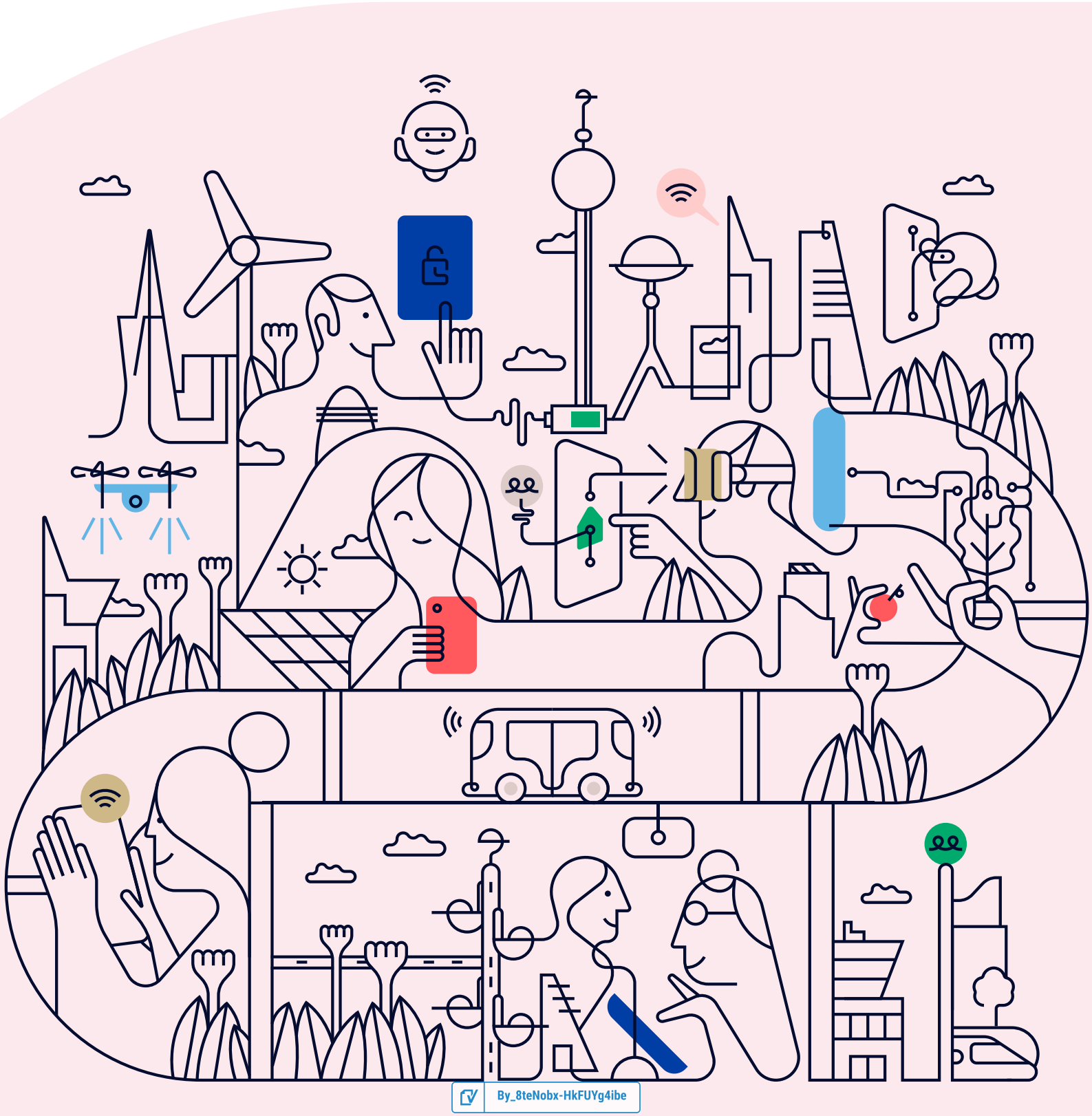
2025

Årsredovisning

Brf Idre Mountain Lodge West



By_8teNobx-HkFUYg4ibe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Idre Mountain Lodge West

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. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

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.

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-05 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älvdalen Idre 5:132, 5:133, 5:201, 5:202, 5:203, 5:204, 5:205, 5:206, 5:207, 5:208, 5:209, 5:210, 5:211, 5:212, 5:246	2021	Älvdalen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 4 140 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 140 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Håkan Andersson	Styrelseledamot
Anders Lönnebo	Styrelseledamot
Anna Herland	Styrelseledamot
Johan Gustaf Envall	Styrelseledamot
Kjell Jonsson	Styrelseledamot
Lisa Johanna Af Jochnick	Styrelseledamot
Niklas Casserstedt	Ordförande
Mattias Casserstedt	Suppleant
Tatitana Bibikova	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomi och Administration	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Försäkringar	Trygg Hansa
Lån	Länsförsäkringar Hypotek
Revisor	BOREV Revision AB
Vatten och avfall	Älvdalen Vatten och Avfall AB

Medlem i samfällighet

Fastigheterna är med i samfälligheten Älvdalen Idre GA:22 som förvaltar vägar och avfallshantering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har legat kvar på samma nivå som föregående år. 25% av föreningens lån har bundits på 3 år och 25% har bundits i 2 år. Sotning av samtliga lägenheter har utförts under hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 561 898	3 326 753	3 249 607	576 012
Resultat efter fin. poster	-1 838 797	-2 072 022	-2 188 812	-1 294 085
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	1 336 000	952 000	568 000	-
Taxeringsvärde	78 600 000	78 600 000	48 690 000	48 690 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	803	574	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	99,9	80,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 282	10 388	10 494	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 282	10 388	10 494	10 600
Sparande / kvm totalyta, kr	282	155	137	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	30	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	88	65	57	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	88	65	87	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	4,76	4,98	-
Räntekänslighet (%)	12,80	12,93	18,15	-

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 samt värme 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.

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att kassaflödet under 2026 blir positivt och att inga nya lån eller avgiftshöjningar behövs för att finansiera verksamheten.

En avgiftssänkning till 6800kr/månad, från dagens 8286kr/månad, har beslutats under 2026 med anledning av att räntekostnaden på våra lån sänkts väsentligt jämfört med föregående år och vårt prognosticerade kassaflöde även efter sänkt avgift beräknas vara positivt för 2026. I det fall kassalikvid skulle saknas vid framtida större underhåll kommer det finansieras antingen genom kapitaltillskott eller genom ökad belåning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	112 105 000	-	-	112 105 000
Upplåtelseavgifter	7 302 640	-	-	7 302 640
Fond, yttre underhåll	952 000	-	384 000	1 336 000
Balanserat resultat	-4 900 311	-2 072 022	-384 000	-7 356 333
Årets resultat	-2 072 022	2 072 022	-1 838 797	-1 838 797
Eget kapital	**113 387 307**	**0**	**-1 838 797**	**111 548 510**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 972 333
Årets resultat	-1 838 797
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-384 000
Totalt	**-9 195 130**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	292 308
Balanseras i ny räkning	**-8 902 822**

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

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 561 898	3 326 753
Övriga rörelseintäkter	3	30 720	0
Summa rörelseintäkter		**3 592 618**	**3 326 753**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 189 628	-438 923
Övriga externa kostnader	9	-178 822	-178 614
Personalkostnader	10	-14 973	-7 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 714 844	-2 714 844
Summa rörelsekostnader		**-4 098 267**	**-3 339 908**
RÖRELSERESULTAT		**-505 649**	**-13 155**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 826	4 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 336 975	-2 063 365
Summa finansiella poster		**-1 333 149**	**-2 058 867**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 838 797**	**-2 072 022**
ÅRETS RESULTAT		**-1 838 797**	**-2 072 022**

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	153 596 901	156 311 745
Summa materiella anläggningstillgångar		**153 596 901**	**156 311 745**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**153 596 901**	**156 311 745**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 829	29 063
Övriga fordringar	13	1 023 533	536 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	131 193	522
Summa kortfristiga fordringar		**1 182 554**	**565 943**
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 356	11 036
Summa kassa och bank		**15 356**	**11 036**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 197 910**	**576 979**
SUMMA TILLGÅNGAR		**154 794 811**	**156 888 724**

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 407 640	119 407 640
Fond för yttre underhåll		1 336 000	952 000
Summa bundet eget kapital		**120 743 640**	**120 359 640**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 356 333	-4 900 311
Årets resultat		-1 838 797	-2 072 022
Summa ansamlad förlust		**-9 195 130**	**-6 972 333**
SUMMA EGET KAPITAL		**111 548 510**	**113 387 307**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	42 128 640	42 567 480
Summa långfristiga skulder		**42 128 640**	**42 567 480**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	438 840	438 840
Leverantörsskulder		160 595	2 346
Övriga kortfristiga skulder		197 647	188 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	320 580	304 607
Summa kortfristiga skulder		**1 117 662**	**933 937**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**154 794 811**	**156 888 724**

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-505 649**	**-13 155**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 714 844	2 714 844
	2 209 195	**2 701 689**
Erhållen ränta	3 826	4 498
Erlagd ränta	-1 336 975	-2 063 365
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**876 047**	**642 822**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 439	165 384
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	183 725	-297 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**930 332**	**510 427**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-438 840	-438 840
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-438 840**	**-438 840**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**491 492**	**71 587**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**547 214**	**475 627**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 038 707**	**547 214**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Idre Mountain Lodge West är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering och vatten.

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:

Stomme och grund	1,00 - 3,30 %
Yttertak	2,00 %
Dörrar & portar	2,50 %
Installationer	2,50 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 982 960	2 982 960
Vatten	255 600	255 600
Avfallshantering	86 400	86 400
Påminnelseavgift	780	480
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	1 470	1 313
Administrativ avgift	488	0
Vidarefakturerade kostnader	233 612	0
Summa	**3 561 898**	**3 326 753**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	25 200	0
Återbäring försäkringsbolag	5 520	0
Summa	**30 720**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Sotning	28 826	0
Förbrukningsmaterial	11 571	0
Summa	**40 397**	**0**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 430	0
VVS	21 858	0
Tak	35 804	0
Summa	**60 092**	**0**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	64 308	0
Garage/parkering	228 000	0
Summa	**292 308**	**0**

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	363 407	270 614
Sophämtning/renhållning	113 761	69 861
Summa	**477 168**	**340 475**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	193 553	98 448
Samfällighetsavgifter	126 110	0
Summa	**319 663**	**98 448**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	80 332	82 413
Inkassokostnader	2 571	533
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	26 200
Revisionsarvoden extern revisor	21 500	3 000
Styrelseomkostnader	18 527	0
Föreningskostnader	766	0
Förvaltningsarvode enl avtal	43 686	41 940
Överlåtelsekostnad	1 470	0
Pantsättningskostnad	588	0
Administration	9 381	3 083
Konsultkostnader	0	21 445
Summa	**178 822**	**178 614**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	11 393	5 727
Arbetsgivaravgifter	3 580	1 800
Summa	**14 973**	**7 527**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 336 975	2 057 343
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6 022
Summa	**1 336 975**	**2 063 365**

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 968 031	161 968 031
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**161 968 031**	**161 968 031**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 656 286	-2 941 442
Årets avskrivning	-2 714 844	-2 714 844
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 371 130**	**-5 656 286**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**153 596 901**	**156 311 745**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 365 300*	*2 365 300*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 450 000	69 450 000
Taxeringsvärde mark	9 150 000	9 150 000
Summa	**78 600 000**	**78 600 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	182	180
Transaktionskonto	395 494	168 146
Borgo räntekonto	627 856	368 032
Summa	**1 023 533**	**536 358**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	124 208	0
Förutbet försäkr premier	6 985	522
Summa	**131 193**	**522**

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Länsförsäkringar	2025-12-31	2,93 %	10 641 888	10 751 592
Länsförsäkringar	2025-12-31	2,89 %	21 283 740	21 503 160
Länsförsäkringar	2027-06-30	3,10 %	10 641 852	10 751 568
Summa			**42 567 480**	**43 006 320**
Varav kortfristig del			438 840	438 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 373 280 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostnad arvoden	17 120	5 727
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 380	1 800
Förutbet hyror/avgifter	277 080	277 080
Beräkn arvode revision	21 000	20 000
Summa	**320 580**	**304 607**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	97 000 000	97 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

By_8teNobx-HkFUYg4ibe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Stockholm

Anders Lönnebo
Styrelseledamot

Anna Herland
Styrelseledamot

Johan Gustaf Envall
Styrelseledamot

Karl Håkan Andersson
Styrelseledamot

Kjell Jonsson
Styrelseledamot

Lisa Johanna Af Jochnick
Styrelseledamot

Niklas Casserstedt
Ordförande

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

Borev Revision AB
Sanna Lindqvist
Revisor

By_8teNobx-HkFUYg4ibe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.03.2026 14:10

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.03.2026 13:34

DOCUMENT ID:
HkFUYg4ibe

ENVELOPE ID:
By_8teNobx-HkFUYg4ibe

DOCUMENT NAME:
Brf Idre Mountain Lodge West, 769639-7038 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
c1a900239fe7050049263ed85075e504276261af52af9279053a334910d7ff8eb07ace9d7f6e37255b51ee83f79817a9a78a22c2b05c1006750cd809cd5f7402

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. **KJELL JONSSON**	**Signed**	**27.03.2026 14:37**	**eID**	**Swedish BankID**
kjell@kj-ventkonsult.se	Authenticated	27.03.2026 14:36	Low	IP: 176.10.147.192
2. **Lisa Johanna af Jochnick**	**Signed**	**27.03.2026 17:17**	**eID**	**Swedish BankID**
lisajochnick@hotmail.com	Authenticated	27.03.2026 17:16	Low	IP: 83.185.247.220
3. **ANDERS INGEMAR LÖNNEBO**	**Signed**	**27.03.2026 18:02**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.lonnebo@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 18:00	Low	IP: 95.203.28.48
4. **Karl Håkan Andersson**	**Signed**	**27.03.2026 22:11**	**eID**	**Swedish BankID**
hakan.andersson@andcon.se	Authenticated	27.03.2026 13:42	Low	IP: 94.191.152.22
5. **NIKLAS CASSERSTEDT**	**Signed**	**29.03.2026 17:49**	**eID**	**Swedish BankID**
casserstedt@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 13:36	Low	IP: 176.10.136.44
6. **JOHAN GUSTAF ENVALL**	**Signed**	**30.03.2026 07:44**	**eID**	**Swedish BankID**
envall.johan@gmail.com	Authenticated	28.03.2026 13:31	Low	IP: 37.10.94.168
7. **ANNA HERLAND**	**Signed**	**30.03.2026 08:31**	**eID**	**Swedish BankID**
annaherland@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 08:31	Low	IP: 90.129.217.56
8. **Sanna Karin Helena Lindkvist**	**Signed**	**30.03.2026 14:10**	**eID**	**Swedish BankID**
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	30.03.2026 14:02	Low	IP: 81.230.112.101

* 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 Bostadsrättsföreningen Idre Mountain Lodge West, org.nr 769639-7038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Idre Mountain Lodge West för räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamhet på informationen under rubriken ”Upplysning vid förlust” gällande att framtida större underhåll kan komma att finansieras via kapitaltillskott.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

BkOUYINi-I-ryKIYIVjWe

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Idre Mountain Lodge West för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 överträdelser 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

_____
Sanna Lindqvist
Revisor

BkOUYINi-l-ryKIYlVjWe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.03.2026 14:09

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.03.2026 13:34

DOCUMENT ID:
ryKIYlVjWe

ENVELOPE ID:
BkOUYlNi-l-ryKIYlVjWe

DOCUMENT NAME:
Brf Idre Mountain Lodge West revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
92309fd0d4ed7b802180f24f1e12380a051c087346a8441ed1067e56ffbfd3f47054c195effe629b309e37f1ffb5480954eb2b0006fa4a084e28efafd8e87d1a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Sanna Karin Helena Lindkvist**	**Signed**	**30.03.2026 14:09**	**eID**	**Swedish BankID**
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	30.03.2026 14:06	Low	IP: 81.230.112.101

* 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