

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Järvsö Lodge*

769637-3807

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järvsö Lodge får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för fritidsboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Företaget har sitt säte i Ljusdals kommun.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ljusdal Kramsta 9:2 i Ljusdals kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsföreningen) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen består av 41 lägenheter vilka varit upplåtna med bostadsrätt under året, den sammanlagda lägenhetsytan uppgår till 1 864 Kvm.

Utöver detta finns 1 lokal på 120 kvm som hyrs ut till en utomstående juridisk person som utövar restaurangsverksamhet, vilken är registrerad för frivilligt skatteskuldighet för moms.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter

Emil Frisk	Ordförande	Valda t.o.m. 2025
Gunnar Bäckstrand		2025
Kristofer Nelson		2025
Fredrik Nilsson		2025
Daniel Nottberg		2025
Pernilla Sjöstrand		2025

### Överlåtelse

Två lägenheter har överlåtits till nya ägare under året.

### Fastighets- och ekonomisk förvaltning

Fastighetskötseln ombesörjs med hjälp av lokala entreprenörer. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Midama ekonomi AB.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 805	1 490	1 240	44
Resultat efter finansiella poster	-833	-862	-307	30
Soliditet %	81	81	80	77
Balansomslutning	90 521	90 765	92 673	97 088
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	813	652	606	24
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 515	8 114	8 165	8 165
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 063	8 637	8 691	8 691
Sparande (kr) per kvadratmeter	-2	-34	69	16
Räntekänslighet %	11,1	13,2	14,3	368,6
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	237	268	237	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71,74	71,6	67,1	100

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

En stor del av förlusten beror på avskrivningar och engångskostnader, såsom konsultarvoden. Föreningen balanserar sin budget på årsbasis och möter eventuella underskott genom hyreshöjningar om det bedöms nödvändigt. Vid större oförutsedda renoweringar har föreningen även möjlighet att finansiera dessa genom banklån, då skuldsättningsgraden är relativt låg i förhållande till fastighetens värde. Föreningen möjlighet till framtida ekonomiska åtagande kommer inte att påverkas av denna förlust.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 885 000	226 666	-503 558	-868 287	<b>73 739 821</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-868 287	868 287	<b>0</b>
Årets resultat				-832 976	<b>-832 976</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 885 000</b>	<b>226 666</b>	<b>-1 371 845</b>	<b>-832 976</b>	<b>72 906 845</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 371 845
Årets resultat	-832 976
<i>Summa</i>	<b>-2 204 821</b>

### *Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	113 333
Balanseras i ny räkning	-2 318 154
<i>Summa</i>	<b>-2 204 821</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödeanalys med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	1 804 932	1 489 860
Övriga rörelseintäkter		307 024	208 023
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 111 956</b>	<b>1 697 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 180 836	-1 164 115
Övriga externa kostnader		-340 993	-274 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-828 862	-801 036
Övriga rörelsekostnader		-16	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 350 707</b>	<b>-2 239 767</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-238 751</b>	<b>-541 884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 612	12 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 837	-332 646
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-594 225</b>	<b>-320 209</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-832 976</b>	<b>-862 093</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-832 976</b>	<b>-862 093</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-6 194
<b>Årets resultat</b>		<b>-832 976</b>	<b>-868 287</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	89 177 719	89 604 271
Inventarier, verktyg och installationer	5	335 486	20 193
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>89 513 205</i>	<i>89 624 464</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 513 205</b>	<b>89 624 464</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		346 720	365 063
Övriga fordringar		1 865	544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 191	50 379
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>384 776</i>	<i>415 986</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		623 434	724 147
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>623 434</i>	<i>724 147</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 008 210</b>	<b>1 140 133</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 521 415</b>	<b>90 764 597</b>

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		74 885 000	74 885 000
Fond för yttre underhåll	6	226 666	226 666
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>75 111 666</i>	<i>75 111 666</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 371 845	-503 558
Årets resultat		-832 976	-868 287
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 204 821</i>	<i>-1 371 845</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 906 845</b>	<b>73 739 821</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	16 838 768	15 997 952
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 838 768</b>	<b>15 997 952</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	55 104	101 024
Leverantörsskulder		66 043	52 182
Aktuella skatteskulder		54 550	109 100
Övriga skulder		11 764	140 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		588 341	624 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>775 802</b>	<b>1 026 824</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 521 415</b>	<b>90 764 597</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01  
2024-12-31

## Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-238 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	828 862
Erhållen ränta	14 612
Erlagd ränta	-608 837
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-4 114</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	31 210
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-205 102

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -178 006**

## Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-717 603
---	----------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -717 603**

## Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	850 000
Amortering av lån	-55 104

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 794 896**

**Årets kassaflöde -100 713**

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>724 147</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>623 434</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållspaln.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader, Stomme	200	0,5
Byggnader, Fasad	100	1
Byggnader, Tak	25	4
Byggnader, El	40	2,5
Byggnader, Rör	40	2,5
Byggnader, Ventilation	40	2,5
Byggnader, Värme	25	4
Inventarier, verktyg och installationer	5	20

Inga låneutgifter aktiveras.

### Finansiella instrument

Företagets finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

I de fall ett identifierbart marknadsvärde understiger anskaffningsvärdet görs nedskrivning till marknadsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än tolv månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Fordringar i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader.

Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till anskaffningsvärde.

Skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

#### Leasetagare

Föreningen redovisar samtliga finansiella leasingavtal enligt reglerna för operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### Leasegivare

Intäkterna från föreningens lokaluthyrning redovisas linjärt över leasingperioden.

### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt 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.

Föreningens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är den skatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Den uppskjutna skatten beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver utgör en del av de obeskattade reserverna och särredovisas således inte.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt (1 864 kvm)*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt (1 984 kvm)*

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt (1 864 kvm)*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt (1 984 kvm)*

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt (1 984 kvm)*

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Årsavgifter	-1 515 112	-1 215 132
	Hyra lokaler	-289 820	-274 728
	<b>Summa</b>	<b>-1 804 932</b>	<b>-1 489 860</b>

### Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, parkering på gemensamma ytor, sophantering, underhåll av allmänna ytor.

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	90 985 000	90 985 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	372 372	–
	Utgående anskaffningsvärden	91 357 372	90 985 000
	Ingående avskrivningar	-1 380 729	-591 741
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-798 924	-788 988
	Utgående avskrivningar	-2 179 653	-1 380 729
	<b>Redovisat värde</b>	<b>89 177 719</b>	<b>89 604 271</b>
	Taxeringsvärden	5 455 000	5 455 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	46 225	46 225
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	345 231	–
	Utgående anskaffningsvärden	391 456	46 225
	Ingående avskrivningar	-26 032	-13 984
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-29 938	-12 048
	Utgående avskrivningar	-55 970	-26 032
	<b>Redovisat värde</b>	<b>335 486</b>	<b>20 193</b>

Not 6	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	226 666	–
	<i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>		
	Avsättning till fonden 2022	–	113 333
	Avsättning till fonden 2023	–	113 333
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>226 666</b>	<b>226 666</b>

Not 7	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	16 149 536	15 492 832

Not 8	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
-------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 16 893 872 kr (16 098 976 kr) har delats upp på följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut 16 838 768 15 997 952

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut 55 104 101 024

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar 16 950 000 16 300 000

**Summa ställda säkerheter 16 950 000 16 300 000**

*UNDERSKRIFTER*

Järvsö, undertecknad den dag som framgår av vår elektroniska

Emil Frisk  
Styrelseordförande

Gunnar Bäckstrand

Kristofer Nelson

Fredrik Nilsson

Daniel Nottberg

Pernilla Sjöstrand

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

Elisabeth Björstedt  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 19:58

SENT BY OWNER:

Midama ekonomi · 04.04.2025 12:35

DOCUMENT ID:

H1mkLET61I

ENVELOPE ID:

r1MfkIVp6yg-H1mkLET61I

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Järvsö Lodge 20240101-20241231.pdf

12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL EMIL FRISK emil.frisk@siemens.com	Signed Authenticated	04.04.2025 12:37 04.04.2025 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/04) IP: 147.161.188.255
2. GUNNAR BÄCKSTRAND gunnar.backstrand@crosscontrol.com	Signed Authenticated	04.04.2025 14:10 04.04.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/22) IP: 87.249.164.16
3. FREDRIK NILSSON nlarsfredrik@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 18:03 04.04.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/03) IP: 94.234.73.129
4. KRISTOFER NELSON kristofernelson75@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 18:35 04.04.2025 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/06) IP: 87.249.172.102
5. DANIEL NOTTBERG daniel.nottberg@ncc.se	Signed Authenticated	04.04.2025 19:42 04.04.2025 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/17) IP: 176.10.144.141
6. PERNILLA SJÖSTRAND pernilla@haegercarlsson.com	Signed Authenticated	04.04.2025 19:44 04.04.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/08) IP: 94.191.152.64
7. Elisabeth Björstedt elisabeth.bjorstedt@nomarevision.se	Signed Authenticated	04.04.2025 19:58 04.04.2025 19:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/06) IP: 94.234.87.182

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

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

---

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