

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Skalsbyn*

716414-8376

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skalsbyn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för fritidsboende samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Marken ska användas som komplement till nyttjande av bostadslägenhet åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Jämtlands län, Härjedalens Kommun.

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vemdalens Kyrkby 57:68, på fastigheten finns 8 huskroppar med totalt 66 lägenheter. Föreningens totala bostadsyta uppgår till 3249 kvm.

### Styrelsen

Styrelsen har under 2025 haft följande sammansättning:

Carola Haraldsson, ordförande

Linda Burman, ledamot

Torbjörn Wigren, ledamot

Magnus Gavell, ledamot

Johan Bergh, ledamot

Karl Löfgren, suppleant

Kent Söderlund, suppleant

Styrelsen har under året genomfört fyra protokollförda styrelsemöten.

### Revisor

Revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma är Mats Andersson och Karl Löfgren är revisorssuppleant.

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av ordförande och ekonomiansvarig i föreningen var för sig men investeringar över 50000:- ska beslutas av styrelsen.

### Förvaltning

Styrelsen har anlitat Härjedalen Ekonomi AB för den ekonomiska- och administrativa förvaltningen.

### Väsentliga händelser

Föreningen kommer investera i renovering av trappor.

Föreningen kommer investera i laddboxar.

### Medlemsinformation

Föreningen har 66 bostadsrättslägenheter och dess innehavare är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

### Marken

Marken innehas med äganderätt.

**Inkomstskattelagen**

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och beskattas som privatbostadsföretag. Medlemsavgifter kommer till minst 60 % från ägare som är privatpersoner.

**Samfällighet**

Bostadsrättsföreningen är en del av Vemdalskalets vägförening GA:28 som förvaltar vägar och parkeringsplatser i området.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2501-2512</b>	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>
Nettoomsättning	1 688 031	1 678 316	1 677 162	1 675 257
Rörelseresultat	-420 932	-319 079	-162 365	77 018
Soliditet %	77	77	77	77
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	516	516	516	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99	100	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	184	162	161	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	534	556	577	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-10	-7	53	
Räntekänslighet %	1	1	1	

Det negativa resultatet föränleds delvis av avskrivningar på föreningens fastighet men avskrivningar påverkar inte föreningens ekonomiska ställning då avskrivningarna inte är kassaflödespåverkande. Föreningen har under räkenskapsåret haft negativt driftresultat och detta innebär att föreningen antingen behöver sänka kostnaderna eller höja avgifterna eller få in kapital på annat sätt för att klara de löpande kostnaderna föreningen har under räkenskapsåret

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	24 320 000	545 063	-11 712 032	-426 299	<b>12 726 732</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-426 299	426 299	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond		84 000	-84 000		<b>0</b>
Förändring medlemsinsatser	198 000				<b>198 000</b>
Årets resultat				-477 347	<b>-477 347</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 518 000</b>	<b>629 063</b>	<b>-12 222 331</b>	<b>-477 347</b>	<b>12 447 385</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-12 222 332
Årets resultat	-477 347
<i>Summa</i>	<i>-12 699 679</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	125 400
Balanseras i ny räkning	-12 825 079
<i>Summa</i>	<i>-12 699 679</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1, 2

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	1 688 031	1 678 316
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 688 031</b>	<b>1 678 316</b>
<b>Driftkostnader</b>			
Rörelsens kostnader		-1 664 233	-1 593 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-444 730	-404 231
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 108 963</b>	<b>-1 997 395</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-420 932</b>	<b>-319 079</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 388	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 729	-107 227
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 341</b>	<b>-107 220</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-479 273</b>	<b>-426 299</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-479 273</b>	<b>-426 299</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		1 926	
<b>Årets resultat</b>		<b>-477 347</b>	<b>-426 299</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 015 612	13 378 899
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	377 003	417 945
Inventarier, verktyg och installationer		364 500	
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>13 757 115</i>	<i>13 796 844</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 757 115</b>	<b>13 796 844</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		331 467	352 095
Övriga fordringar		208 190	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	488 444	75 260
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 028 101</i>	<i>427 356</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 401 225	2 356 651
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 401 225</i>	<i>2 356 651</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 429 326</b>	<b>2 784 007</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 186 441</b>	<b>16 580 851</b>

	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	24 518 000	24 320 000
Fond för yttre underhåll	7 629 063	545 063
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>25 147 063</i>	<i>24 865 063</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-12 222 331	-11 712 032
Årets resultat	-477 347	-426 299
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-12 699 678</i>	<i>-12 138 331</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 447 385</b>	<b>12 726 732</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	1 665 953	1 735 889
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 665 953</b>	<b>1 735 889</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	69 936	69 936
Förskott från kunder		7 500
Leverantörsskulder	249 794	329 561
Aktuella skatteskulder	8 041	11 498
Övriga skulder	24 332	17 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 1 721 000	1 682 524
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 073 103</b>	<b>2 118 230</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 186 441</b>	<b>16 580 851</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01  
2025-12-31

## Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-420 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	444 730
- Skatt på förgående års resultat	1 926
Erhållen utdelning	20 388
Erlagd ränta	-78 729
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-32 617</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring av kortfristiga fordringar	-600 745
Förändring av kortfristiga skulder	-45 128

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -678 490**

## Investeringsverksamheten

Förvärv av laddstolpar	-405 000
------------------------	----------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -405 000**

## Finansieringsverksamheten

Förändring av eget kapital	198 000
Amortering lån	-69 936

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 128 064**

**Årets kassaflöde -955 426**

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 356 651</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 401 225</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad bostadsrättsföreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent per år tillämpas:

<b>Typ</b>	<b>Procent</b>
Byggnader	1,25 - 3,33 %
Markanläggningar	5 - 6,67 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

<b>Not 2</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Reparation och underhåll av fastigheter	-123 480	-142 059
	Fastighetsskatt	-113 784	-106 800
	Försäkringspremier	-151 612	-144 135
	Elektricitet	-100 464	-61 406
	Sophantering	-160 366	-159 928
	Vägavgift	-148 500	-165 620
	Vatten	-497 586	-465 148
	Datakommunikation	-236 503	-234 090
	Redovisningstjänster	-57 863	-58 375
	Bank- och föreningskostnader	-23 806	-12 793
	Arvoden styrelsen	-50 267	-42 811
		<b>-1 664 231</b>	<b>-1 593 165</b>

Not 3	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Medlemsavgifter	1 675 258	1 675 257
	Påminnelseavgifter	495	195
	Intäkter laddstolpar	10 807	0
	Övriga ersättningar och intäkter	1 470	2 864
	<b>Summa</b>	<b>1 688 030</b>	<b>1 678 316</b>

I föreningens årsavgift ingår vatten- och avloppskostnader, fastighetsskatt, el för parkeringsplatser, renhållning, fastighetsförsäkring, löpande förvaltning av fastigheten som b.l.a snöskottning och tillsyn, samfällighetsavgifter, arvoden samt administrationsavgifter.

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	23 988 500	23 988 500
	Utgående anskaffningsvärden	23 988 500	23 988 500
	Ingående avskrivningar	-10 609 601	-10 246 312
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-363 288	-363 289
	Utgående avskrivningar	-10 972 889	-10 609 601
	<b>Redovisat värde</b>	<b>13 015 611</b>	<b>13 378 899</b>

Not 5	Markanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	863 236	863 236
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	405 000	
	Utgående anskaffningsvärden	1 268 236	863 236
	Ingående avskrivningar	-445 291	-404 349
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-81 442	-40 942
	Utgående avskrivningar	-526 733	-445 291
	<b>Redovisat värde</b>	<b>741 503</b>	<b>417 945</b>

Not 6	Förutbetalda kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsförsäkring	51 033	49 546
	Bostadsrätterna Sverige, servcieavgift	5 970	6 640
	Telia, bredband	19 074	19 074
	Bidrag Naturvårdsverket laddstolpar	405 000	
	Intäkter laddstolpar	6 598	
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>487 675</b>	<b>75 260</b>

Not 7	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående saldo, Fond för yttre underhåll	-545 063	-461 063
	Avsättning 0,003% av fastighetens taxeringsvärde 2024	-84 000	-84 000
		<b>-629 063</b>	<b>-545 063</b>

Fastighetens taxeringsvärde per 2025-12-31 är 41 800 000 kr.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsavgifter	1 675 257	1 675 257
	Fyrfasen Energi AB	16 763	7 267
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 692 020</b>	<b>1 682 524</b>

### UNDERSKRIFTER

Vemdalen

Carola Haraldsson  
Styrelseordförande

Torbjörn Vigren

Carl Johan Daniel Bergh

Magnus Gavell

Linda Burman

Min revisionsberättelse har lämnats

Mats Andersson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.04.2026 14:14

**SENT BY OWNER:**

Gabrielle Hemmingsson · 01.04.2026 15:24

**DOCUMENT ID:**

ryY93c5jWe

**ENVELOPE ID:**

S1d52c5sZl-ryY93c5jWe

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Skalsbyn 20250

101-20251231.pdf

11 pages

**SHA-512:**

69ae5e34c05b3f1a4b64202b08460115bdc016a15c933

a92882b9b7b894f5d8cf1d4f8c8d85f7615db760a8658cf

ae7137908ff39b19947d73b8ff892e3738a6

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. Lars Torbjörn Vigren torbjorn.wigren@springwi ne.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:34 02.04.2026 10:33	eID High	Swedish BankID (DOB: 1966/08/09) Swedish BankID (SSN: 196608097892)
2. Boel Carola Haraldsson carola.haraldsson@telia.c om	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:13 02.04.2026 13:12	eID High	Swedish BankID (DOB: 1968/04/21) Swedish BankID (SSN: 196804218201)
3. JOHAN BERGH johan.bergh@thermofishe r.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:47 02.04.2026 13:45	eID High	Swedish BankID (DOB: 1973/06/14) Swedish BankID (SSN: 197306140414)
4. Per Magnus Gavell magnus.g@iprod.se	 Signed Authenticated	04.04.2026 12:08 04.04.2026 12:07	eID High	Swedish BankID (DOB: 1973/06/27) Swedish BankID (SSN: 197306277679)
5. Linda-Marie Burman linda.burman79@gmail.co m	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:17 10.04.2026 13:15	eID High	Swedish BankID (DOB: 1979/01/29) Swedish BankID (SSN: 197901298245)
6. MATS ANDERSSON mats.j.andersson@norde a.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:14 10.04.2026 14:12	eID High	Swedish BankID (DOB: 1962/12/19) Swedish BankID (SSN: 196212197559)

\* 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

## ⚙️ 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