

Brf Ranchen Lodge 2
Org nr 769639-0744

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-12-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Thomas Nettelhed	Ordförande	2025
Christer Hjelte	Ledamot	2025
Carina Uvenfeldt	Ledamot	2025
Anders Hedvall	Suppleant	2025
Wayne Brailsford	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-02.
Föreningens styrelse har sitt säte i Malung-Sälens kommun, Dalarnas län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Marianne Källman, Din ekonomikonsult i Fjugesta AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Fredric Bonnevier, sammankallande.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen för tillfället.

Föreningen äger fastigheten Malung-Sälen Transtrands Kronopark 1:470, Malung-Sälen kommun. Fastigheten förvärvades 2021.

Föreningen bildades 2020-09-28 och aktiverades i december 2021 genom förvärv av bolaget Fjällbyplatån 3 AB som då ägde fastigheten.

Fastigheten har en bostadsyta på 794,4 m². Fastigheten innefattar 3 huskroppar med totalt 12 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos LF Dalarnas Försäkringsbolag med styrelseansvar samt bostadsrätstillägg för medlemmarna.

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad av MBF som sträcker sig 2025-2074.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Underhållsplan uppförd med MBF
- Lånet är omskrivet med en lägre ränta än tidigare och bundet till och med 2030-04-30
- Årlig service utav alla 3 bergvärmepumpar
- Beslut om att höja årsavgiften med 2% pga inflation
- Beslut om att höja scablonavgiften för värme med 100kr / kvartal / lgh
- Underhåll utav altaner, balkonger, balkongräcken, trappor, loft samt utrymmen utanför skiddförråd klara
- Förutom två balkonger som ska bli klara innan vintersäsongen enligt uppgifter.
- Föreningen har sparat mycket pengar med att göra underhållet med egna resurser.
- Ogräsborttagning runt alla tre husen
- Skidställen utanför varje hus uppfräschade
- Taken har blivit klara med garantiåtgärder samt rensade på ogräs och gödslade.
- Systematiskt brandskyddsarbete är framtaget och karta för återsamlingsplats är utskickad
- Konstant uppföljning om besiktningsanmärkningar och egenkontroller. Kommer att förståttas tills 5 årsbesiktningen under 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	632 562	592 337	644 445	45
Resultat efter finansiella poster	kr	-125 307	-104 528	-92 263	-46 063
Soliditet	%	89	89	89	88
Likviditet	%	331	311	278	122
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	682	664		
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	781	734		
Skuldsättning per kvm	kr	4 689	4 774	4 887	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 689	4 774	4 887	
Energikostnad per kvm	kr	236	193	213	
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,9	7,2	6,9	
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,0	6,5	6,9	
Sparande per kvm	kr	173	199		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	98,17	98,56		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Jämförelseåren; Nyckeltalen för år 2021-2022 är ej justerade enligt vägledning till BFNAR 2023:1. Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2 % från och med 1 oktober 2025 samt om en höjning på elen med 100 kr per lägenhet och kvartal. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	31 200 000	0	90 000	-228 326	-104 528
Reservering till yttre fond			95 300	-95 300	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-104 528	104 528
Årets resultat					-125 307
Belopp vid årets utgång	31 200 000	0	185 300	-428 154	-125 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-428 154
Årets resultat	-125 307
	-553 461

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	33 200
I ny räkning balanseras	-586 661
	-553 461

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-125 307
Dispositioner	-33 200
Årets resultat efter dispositioner	-158 507

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	218 500
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	632 562	592 337
Summa rörelseintäkter		632 562	592 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-294 262	-253 044
Övriga externa kostnader	5	-77 777	-54 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 764	-262 764
Summa rörelsekostnader		-634 803	-570 292
Rörelseresultat		-2 241	22 045
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 170	7 119
Räntekostnader		-131 236	-133 692
Summa finansiella poster		-123 066	-126 573
Resultat efter finansiella poster		-125 307	-104 528
Årets resultat		-125 307	-104 528
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-125 307	-104 528
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-33 200	-95 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-158 507	-199 828

Brf Ranchen Lodge 2			7(15)
769639-0744			
Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 094 807	34 357 571
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		34 094 807	34 357 571
Summa anläggningstillgångar		34 094 807	34 357 571
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	12 971
Övriga fordringar	8	15 916	15 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 973	19 841
Klientmedel i SHB		290 769	198 910
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		328 658	247 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		207 762	201 953
<i>Summa kassa och bank</i>		207 762	201 953
Summa omsättningstillgångar		536 420	449 353
Summa tillgångar		34 631 227	34 806 924

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		31 200 000	31 200 000
Fond för yttre underhåll		185 300	90 000
Summa bundet eget kapital		31 385 300	31 290 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-428 153	-228 326
Årets resultat		-125 307	-104 528
Summa fritt eget kapital		-553 460	-332 854
Summa eget kapital		30 831 840	30 957 146
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	3 637 500	3 705 000
Summa långfristiga skulder		3 637 500	3 705 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		90 000	90 000
Leverantörsskulder		22 566	20 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 321	34 723
Summa kortfristiga skulder		161 887	144 778
Summa eget kapital och skulder		34 631 227	34 806 924

Kassaflödesanalys

2024-09-01
-2025-08-31

2023-09-01
-2024-08-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -2 241 22 045

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 262 764 262 764

Erhållen ränta 8 171 7 120

Erlagd ränta -131 236 -133 692

137 458 **158 237**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 10 537 -24 498

Ökning/minskning leverantörsskulder 2 511 11 179

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 14 661 521

Kassaflöde från den löpande verksamheten **165 167** **145 439**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -67 500 -90 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-67 500** **-90 000**

Årets kassaflöde **97 667** **55 439**

Likvida medel vid årets början **400 864** **345 425**

Likvida medel vid årets slut **498 531** **400 864**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som

avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-09-01 <u>-2025-08-31</u>	2023-09-01 <u>-2024-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	541 800	528 172
Uppvärmningsavgifter	79 200	55 632
Elavgifter, elbilsladdning	10 930	8 532
Övriga intäkter	632	1
Brutto	632 562	592 337
 Summa nettoomsättning	 <u>632 562</u>	 <u>592 337</u>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv, bredband och upplåtelse av p-plats för föreningens medlemmar. Årsavgiften för värme och varmvatten debiteras med en fast avgift som är lika för samtliga lägenheter. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2024-09-01</u> <u>-2025-08-31</u>	<u>2023-09-01</u> <u>-2024-08-31</u>
Fastighetsskötsel	18 989	16 875
Reparationer, löpande underhåll	4 406	0
Elavgifter	89 076	64 265
Vatten och avlopp	98 753	89 326
Renhållning	28 833	26 484
Försäkringar	30 146	32 145
Avgift till gemensamhetsanläggning	8 960	13 440
Kabel-TV / Internet	9 239	9 068
Övriga fastighetskostnader	5 860	1 441
Summa driftskostnader	<u>294 262</u>	<u>253 044</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2024-09-01</u> <u>-2025-08-31</u>	<u>2023-09-01</u> <u>-2024-08-31</u>
Revision	11 625	10 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	42 996	41 488
Övriga förvaltningskostnader	2 613	1 013
Konsultarvoden (Underhållsplan)	20 250	0
Övriga externa tjänster	294	1 983
Summa övriga externa kostnader	<u>77 778</u>	<u>54 484</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2024-09-01</u> <u>-2025-08-31</u>	<u>2023-09-01</u> <u>-2024-08-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 100	6 982
Övriga ränteintäkter	6 071	138
Summa finansiella intäkter	<u>8 171</u>	<u>7 120</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 262 051	23 262 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 262 051	23 262 051
Ingående ackumulerade avskrivningar	-697 095	-434 331
Årets avskrivningar	-262 764	-262 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-959 859	-697 095
Utgående planenligt värde	<u>22 302 192</u>	<u>22 564 956</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 792 615	11 792 615
Utgående planenligt värde	11 792 615	11 792 615
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>34 094 807</u>	<u>34 357 571</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 270 000	8 091 000
Taxeringsvärde mark	1 698 000	1 236 000
	<u>10 968 000</u>	<u>9 327 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Skattekontot	15 916	15 613
Moms	0	65
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>15 916</u>	<u>15 678</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	3,230	2030-04-30	3 727 500
Summa skulder till kreditinstitut			3 727 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-90 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 637 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 277 500

Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
Summa ställda säkerheter	16 000 000	16 000 000

Årsredovisningen färdigställdes 2025-10-13.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Thomas Nettelhed
Ordförande

Christer Hjelte

Carina Uvenfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Marianne Källman
Lekmannarevisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

THOMAS NETTELHED Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-21 20:50:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS NETTELHED

Thomas Nettelhed

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 85.231.95.147

CHRISTER HJELTE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-15 07:41:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Christer Hjelte

Christer Hjelte

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 172.226.49.45

CARINA UVENFELDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-21 06:24:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mai Carina Susanne Uvenfeldt

Carina Uvenfeldt

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 146.75.200.28

MARIANNE KÄLLMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-22 06:55:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIANNE KÄLLMAN

Marianne Källman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.34.214