

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen 61 Grader Nord
769639-4050

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen 61 Grader Nord 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).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen, Saturnus Samfällighetsförening Idre GA:49 som förvaltar vägarna.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen dvs en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Älvdalen.

Ordinarie styrelseledamöter

Erik Karlin	(Monverde/Franka Fastigheter)
Adelina Mehra Karlin	(Monverde/Franka Fastigheter)
Joacim Karlsson	(DinellJohansson)
Agneta Gustavsson	
Martin Daniels	

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026
2027
2026
2026

Styrelsesuppleanter

Erik Nykvist

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valberedning

Jürgen Staub-Lambrecht
Joakim Wänggren

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren genomfördes en garantibesiktning av föreningens hus med påföljande garantiåtgärder under sommaren.

Föreningen har sänkt sina räntekostnader och därmed även årsavgifterna genom att upphandla ett nytt banklån i Leksands Sparbank och samtidigt genomföra ett kapitaltillskott från medlemmarna om drygt 6 Mkr.

Nya räntor på föreningens lån är följande

30 % av lånet på 1 år ränta 3.54%

40 % av lånet på 2 år ränta 3.63%

30 % av lånet på 5 år ränta 3.93%

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen 61 Grader Nord, org.nr 769639-4050, ägs till 100% av dess medlemmar.

Antal medlemmar vid årets ingång: 32 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 35 stycken

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2020/21 (13 mån)
Nettoomsättning	2 578	2 311	1 457	5	0
Resultat efter finansiella poster	-1 849	-2 578	-1 578	-16	-20
Eget kapital	122 244	118 030	120 606	34 196	-20
Balansomslutning	147 192	149 361	151 640	131 042	22 026
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	842	755	476	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 920	9 900	9 900	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 920	9 900	9 900	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	99	-102	40	0	0
Räntekänslighet (%)	9,4	13,1	20,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	193	196	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,7	89,2	68,6	0,0	0,0

De nyckeltal som tillkommit 2023 enligt ÅRL och BFN har inte redovisats för tidigare år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Styrelsen anser därmed att det ej finns någon uppenbar risk att föreningen inte ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 520 000	23 700 000	244 960	-1 859 002	-2 576 395	118 029 563
Erhållna kapitaltillskott				6 062 746		6 062 746
Disposition av föregående års resultat:			122 480	-2 698 875	2 576 395	0
Årets resultat					-1 848 793	-1 848 793
Belopp vid årets utgång	98 520 000	23 700 000	367 440	1 504 869	-1 848 793	122 243 516

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 504 869
årets förlust	-1 848 793
	-343 924
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	122 480
i ny räkning överföres	-466 404
	-343 924

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 577 601	2 311 935
Övriga intäkter		33 834	278 245
Summa rörelsens intäkter		2 611 435	2 590 180
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-8 750	-375 356
Driftskostnader		-895 674	-821 860
Övriga externa kostnader		-128 966	-94 479
Personalkostnader	3	-15 770	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 151 720	-2 151 720
Summa rörelsens kostnader		-3 200 880	-3 459 185
Rörelseresultat		-589 445	-869 005
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 259 351	-1 707 391
Summa finansiella poster		-1 259 347	-1 707 391
Resultat efter finansiella poster		-1 848 792	-2 576 396
Resultat före skatt		-1 848 792	-2 576 396
Årets resultat		-1 848 793	-2 576 395

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	146 337 260	148 488 980
Summa materiella anläggningstillgångar		146 337 260	148 488 980
Summa anläggningstillgångar		146 337 260	148 488 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		503 667	625 180
Övriga fordringar		566	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 366	77 227
Summa kortfristiga fordringar		574 599	702 435
Kassa och bank		280 237	169 211
Summa omsättningstillgångar		854 836	871 646
SUMMA TILLGÅNGAR		147 192 096	149 360 626

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 520 000	98 520 000
Upplåtelseavgifter		23 700 000	23 700 000
Fond för yttre underhåll	5	367 440	244 960
Summa bundet eget kapital		122 587 440	122 464 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 504 869	-1 859 002
Årets resultat		-1 848 793	-2 576 395
Summa fritt eget kapital		-343 924	-4 435 397
Summa eget kapital		122 243 516	118 029 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	16 975 000	0
Övriga skulder	8	0	10 613 800
Summa långfristiga skulder		16 975 000	10 613 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	7 275 000	19 700 000
Leverantörsskulder		76 777	175 472
Övriga skulder		0	86 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		621 803	755 191
Summa kortfristiga skulder		7 973 580	20 717 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 192 096	149 360 626

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 848 793

-2 576 395

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 151 720

2 151 720

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

302 927

-424 675

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

121 513

-207 378

Förändring av kortfristiga fordringar

6 323

427 720

Förändring av leverantörsskulder

-98 695

109 561

Förändring av kortfristiga skulder

-219 988

187 047

Kassaflöde från den löpande verksamheten

112 080

92 275

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-6 063 800

0

Erhållna kapitaltillskott

6 062 746

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 054

0

Årets kassaflöde

111 026

92 275

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

169 211

76 936

Likvida medel vid årets slut

280 237

169 211

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	15-100 år
-----------	-----------

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 577 601	2 310 789
Pant- och överlåtelseavgifter	0	1 146
	2 577 601	2 311 935

I föreningens årsavgifter ingår parkering, värme, vatten och avlopp, sophämtning och snöröjning.

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	12 000	12 000
	12 000	12 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 770	3 770
	3 770	3 770
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 770	15 770

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 433 800	152 433 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 433 800	152 433 800
Ingående avskrivningar	-3 944 820	-1 793 100
Årets avskrivningar	-2 151 720	-2 151 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 096 540	-3 944 820
Utgående redovisat värde	146 337 260	148 488 980
Bokfört värde mark	22 551 589	22 551 589
	22 551 589	22 551 589

Not 5 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	367 440	244 960
	367 440	244 960

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutförfallodag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Bankaktiebolaget Nordiska (publ)	6	2025-06-30	0	19 700 000
Leksands Sparbank	3,930	2030-09-30	7 275 000	0
Leksands Sparbank	3,630	2027-09-30	9 700 000	0
Leksands Sparbank	3,540	2026-09-30	7 275 000	0
			24 250 000	19 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 275 000	19 700 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 314 000	35 314 000
	30 314 000	35 314 000

Not 8 Övriga skulder

	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
Franka Projektutveckling AB	3,55	2026-12-31	10 613 800	10 613 800	0
			10 613 800	10 613 800	0

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets slut sänktes avgiften med 530kr/lgh och per månad till 3700 kr/lgh och månad.

Årsredovisningen beslutades den 8 juni 2026

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Erik Karlin
Ordförande

Agneta Gustavsson

Adelina Mehra Karlin

Martin Daniels

Joacim Karlsson

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

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-06-08 10:14:22 UTC+00:00

Ordförande

Erik Patrik Waldemar Karlin



SE BankID - 57ddb65-3bfd-4a16-b20b-09f027caa0a7

2026-06-08 11:56:27 UTC+00:00

Styrelseledamot

Joacim Per Christer Karlsson



SE BankID - 484ea742-cba8-4626-b3f6-6af92ae440e6

2026-06-08 14:13:47 UTC+00:00

Styrelseledamot

Adelina Karin Gunilla Mehra...



SE BankID - df403e05-f761-43c4-a820-a50d16a8c44f

2026-06-08 18:04:42 UTC+00:00

Styrelseledamot

AGNETA GUSTAFSSON



SE BankID - 0844ce0d-17f8-426b-a58a-dcc970a203cc

2026-06-08 18:25:24 UTC+00:00

Styrelseledamot

Martin Jonas Daniels



SE BankID - 3c37c59a-82e5-44ac-8794-428135cc791f

2026-06-08 18:45:47 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

JONAS ALLAN GÖRANSSON



SE BankID - c9be697e-a453-4b40-9c46-861f80a88695