Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen View Åre 2

769638-1610

Räkenskapsåret

2025

Syqlqpw6-l-SJsl5TvTZx

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen View Åre 2 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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 samt att hyra ut lokaler och parkeringsplatser. Upplåtelse får även omfatta mark och terasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningeen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Bräcke 3:2 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Bräckegården Utveckling 2 AB, 559201-0044, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförts till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats.

Föreningen har uppfört byggnaden i egen regi. Byggnaden är färdigställd. Föreningen är även delägare i en parkeringsanläggning som är gemensam med Bostadsrättsföreningen View Åre 1 och Bostadsrättsföreningen View Åre 3. Parkeringsanläggningen har tagits i bruk under 2023.

Underhållsplan har ej ännu upprättats.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Lägenhetsfördelning

Antal	BOA	RoK
12 st	48 kvm	3
6 st	55 kvm	3
15 st	63 kvm	3
9 st	87 kvm	4
4 st	101 kvm	4
4 st	102 kvm	4

Totalt 50 st lägenheter med en total bostadsarea på 3 446 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Björn Alfthan	Styrelseledamot, ordförande
Sofia Persson Björk	Styrelseledamot
Per Lindberg	Styrelseledamot
Hans Olofsson	Styrelseledamot
Kristoffer Löf	Styrelseledamot

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx

Robert Mattsson	Styrelsesuppleant
Niclas Ramsin	Styrelsesuppleant
Peter Sidwall	Styrelsesuppleant

Föreningen tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer:

Sara Deutschmann	Auktoriserad revisor

Ekonomisk förvaltning:
Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

Årsavgifter:
Avgifterna höjdes med 10 % 2025-01-01.

Fastighetsskatt:
Från och med 2023 är fastigheten skattebefriad i 15 år.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 10 styrelsemöten. Tre bostadsrätter har bytt ägare under 2025.
Arbetet med att inhämta information som interimsstyrelsen inte kunnat överlämna har fortsatt. Styrelsen har i det arbetet identifierat avsaknad av vissa avtal, vilket korrigerats. Energideklaration av fastigheterna har genomförts.
Föreningens stadgar har förändrats och fastställts i en extra föreningsstämma. Brandlarmet är modifierat för att antalet onödiga brandlarm förhoppningsvis skall reduceras.
Styrelsen har under 2025 aktivt förfinat kostnadskontrollen för att på så sätt lättare identifiera ”onödiga” kostnadskällor. Föreningen har 2025-06-25 omsatt ett lån på 5.206.620 kr till en fast ränta på 3,07 till 2030-06-30.
Föreningen har bytt försäkringsbolag för fastigheten till Länsförsäkringar.
Året avslutades med ett haveri i fastighetens avloppssystem, genom rådig hantering inträffade inga skador i fastigheteten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 83 medlemmar med totalt 50 st röster (1 st per lägenhet). Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna med bostadsrätt. 4 överlåtelser har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	2 326	2 253	2 150	59	0
Resultat efter finansiella poster	-2 580	-2 413	-2 260	44	-37
Soliditet (%)	89,7	89,7	89,8	76,2	0,0
Sparande per kvm	-7,0	28,0	86,0	13,0	0,0
Räntekänslighet (%)	15	16	17	17	0
Skuldsättning per kvm	8 324	8 366	8 408	8 450	0
Energikostnad per kvm	165	149	153	0	0
Årsavg. andel i % av totala intäkter	79	76	79	100	0

Föreningen uppvisar en förlust under året som uppgår till -2 580 tkr, detta beror på att avgifterna som krävs för amortering och avsättning för framtida underhåll understiger avskrivningskostnaden. Detta är inget som påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska förmåga och det finns inga akuta underhållskostnader de kommande åren.

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	262 140 000	-2 216 196	-2 416 195	**257 507 609**
Disposition av föregående års resultat:		-2 416 195	2 416 195	**0**
Årets resultat			-2 579 762	**-2 579 762**
Belopp vid årets utgång	**262 140 000**	**-4 632 391**	**-2 579 762**	**254 927 847**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 632 391
årets förlust	-2 579 762
	-7 212 153

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 212 153
	-7 212 153

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

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 326 480	2 252 927
Övriga rörelseintäkter		18 726	0
		2 345 206	**2 252 927**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 532 129	-1 395 431
Övriga externa kostnader	4	-106 050	-169 987
Personalkostnader		-3 211	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 555 573	-2 555 575
		-4 196 963	**-4 120 993**
Rörelseresultat		**-1 851 757**	**-1 868 066**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-728 005	-548 129
		-728 005	**-548 129**
Resultat efter finansiella poster		**-2 579 762**	**-2 416 195**
Resultat före skatt		**-2 579 762**	**-2 416 195**
Årets resultat		**-2 579 762**	**-2 416 195**

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	283 443 137	285 998 710
		283 443 137	**285 998 710**
Summa anläggningstillgångar		**283 443 137**	**285 998 710**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		321 671	316 562
Övriga fordringar		2 574	2 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 194	206 109
		433 439	**524 705**
Kassa och bank		422 624	413 966
Summa omsättningstillgångar		**856 063**	**938 671**
SUMMA TILLGÅNGAR		**284 299 200**	**286 937 381**

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		262 140 000	262 140 000
		262 140 000	**262 140 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 632 391	-2 216 196
Årets resultat		-2 579 762	-2 416 195
		-7 212 153	**-4 632 391**
Summa eget kapital		**254 927 847**	**257 507 609**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	28 537 460	28 683 060
Summa långfristiga skulder		**28 537 460**	**28 683 060**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 328	0
Leverantörsskulder		95 026	130 736
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		14 667	0
Övriga skulder		56 226	56 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		666 646	559 750
Summa kortfristiga skulder		**833 893**	**746 712**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**284 299 200**	**286 937 381**

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 579 762	-2 416 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 555 573	2 555 575
Betald skatt		-24	-212 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-24 213**	**-72 959**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 109	88 891
Förändring av kortfristiga fordringar		96 399	-126 339
Förändring av leverantörsskulder		-35 710	244 868
Förändring av kortfristiga skulder		122 891	-77 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**154 258**	**57 330**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-145 600	-27 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-145 600**	**-27 445**
Årets kassaflöde		**8 658**	**29 885**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		413 966	384 081
Likvida medel vid årets slut		**422 624**	**413 966**

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 tillämpas:

Byggnader	se nedan
Markanläggningar	3 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Komponentindelning av byggnad har gjorts av totalt anskaffningsvärde enligt nedan:

Byggnadsdel	Andel	Avskrivningstid
Stomme	62%	100 år
Tak	10%	50 år
Fasad/fönster	10%	50 år
Ventilation	6%	40 år
El	6%	45 år
VVS	6%	45 år
Restpost	0%	30 år
Summa	100%	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx

Sparande
Årets resultat exkl. avskrivningar och planerade/periodiska underhållskostnader genom total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%)
Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Skuldsättning
Räntebärande skulder per kvadratmeter bo- och lokalyta.

Energikostnad
Kostnad för värme samt vatten och avlopp per kvadratmeter boyta. Hushållsel utdebiteras enligt andelstal.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter BRF	1 859 311	1 704 650
Fakturerade elkostnader	162 656	275 992
Intäkter garage	282 009	269 775
Avgifter för överlåtelser och pantsättningar	21 071	2 512
	2 325 047	**2 252 929**

Not 3 Specifikation av driftkostnader

	2025	2024
Hushållsel, debiteras	182 372	280 003
Värme	329 930	340 280
Sopor och renhållning	109 221	108 773
Reparation och underhåll av fastighet	505 285	441 598
Fastighetsförsäkring	58 116	55 500
Vatten & avlopp	240 351	172 037
Snöröjning	57 153	0
Övriga kostnader GA	49 701	0
	1 532 129	**1 398 191**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	49 000	50 000
Ersättning till revisor	24 063	17 500
Bankkostnader	4 689	3 497
Övriga kostnader	18 618	18 730
Självrisker vid skada	0	77 500
Övriga fastighetskostnader	0	2 760
Förbrukningsmateriel	9 680	0
	106 050	**169 987**

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 109 860	291 109 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**291 109 860**	**291 109 860**
Ingående avskrivningar	-5 111 150	-2 555 575
Årets avskrivningar	-2 555 573	-2 555 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 666 723**	**-5 111 150**
Utgående redovisat värde	**283 443 137**	**285 998 710**

Ej skattemässigt värde av mark uppgår till 122 455 903 kr.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2025-12-31**
Stadshypotek-Handelsbanken	1,92	2026-12-01	9 706 620
Stadshypotek-Handelsbanken	2,17	2029-12-01	9 269 820
Stadshypotek-Handelsbanken	2,90	2028-12-01	4 500 000
Stadshypotek-Handelsbanken	3,07	2030-06-30	5 206 620
			28 683 060
Kortfristig del av långfristig skuld			145 600

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	113 000 000	113 000 000
	113 000 000	**113 000 000**

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx

Årsredovisningen beslutades den 23 april 2026

Åre

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Alfthan
Ordförande

Sofia Persson Björk

Per Lindberg

Hans Olofsson

Kristoffer Löf

Revisorspåteckning

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

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor

Syqlqpw6-I-SJsI5TvTZx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.04.2026 15:21

SENT BY OWNER:
Sara Deutschmann · 23.04.2026 18:33

DOCUMENT ID:
SJsl5TvTZx

ENVELOPE ID:
Syqlqpw6-l-SJsl5TvTZx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf View Åre 2 2025.pdf
12 pages

SHA-512:
f8aa142d5263755cd8aa81d6314c5ab8309e2abc415ce8bd899e6eed85cdc6fcbae3a2c18e595afdc94c11feef21a08ed8fe253f1ad7b39cdcad684f9dd8bb7e

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
Per Lennart Harry Pelle Lindberg	**Signed**	**23.04.2026 18:38**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1959/04/07)**
pelle@2try.se	Authenticated	23.04.2026 18:37	Low	IP: 193.180.71.107
KRISTOFFER LÖF	**Signed**	**23.04.2026 18:39**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/12/27)**
kristoffer.lof@msa.se	Authenticated	23.04.2026 18:37	Low	IP: 192.71.251.1
BJÖRN JOHAN VERNER ALFTHAN	**Signed**	**23.04.2026 19:27**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1953/11/13)**
bjorn@alfthan.se	Authenticated	23.04.2026 19:25	Low	IP: 172.226.49.34
Sofia Kristina Persson Björk	**Signed**	**24.04.2026 08:07**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1977/06/11)**
sofia.perssonbjork@outlook.com	Authenticated	24.04.2026 08:06	Low	IP: 90.227.196.164
Hans Olof Olofsson	**Signed**	**24.04.2026 10:47**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/08/16)**
hans@daehliehuset.se	Authenticated	24.04.2026 10:46	Low	IP: 81.227.104.173
SARA MARIA DEUTSCHMANN	**Signed**	**24.04.2026 15:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1973/05/17)**
sara.deutschmann@revidacta.se	Authenticated	24.04.2026 15:14	Low	IP: 195.78.141.11

* 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