

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Lake Lodge Åre**  
769626-2794

Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen för Brf Lake Lodge Åre 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Lake Lodge Åre registrerades 2013-04-24 och har till ändamål att äga och förvalta Bostadsrättsfastighet i området "Draklanda" i Åre samt främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, fritidsbostäder och verksamhetslokaler (bostadsrättslägenheter) åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och består av 1 bostadshus med 14 lägenheter och ett bostadshus med 5 lägenheter varav 3 st för kommersiell verksamhet. Total area är 1371kvm varav bostadsarea är 1155kvm och lokaler 216kvm.

Fastighetsskötseln har under året skötts av Skysport

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ommålning av fastighetens fasader. Åtgärden har utförts i syfte att bevara byggnadens skick samt upprätthålla dess estetiska och tekniska standard. Den totala kostnaden för arbetet uppgick till 70 000 kronor. Underhållsarbetet planeras att fortsätta kommande år och kommer då att omfatta föreningens övriga byggnader. I övrigt har inga väsentliga förändringar av betydelse för föreningens verksamhet eller ekonomiska ställning skett under året.

### Medlemsinformation

Av föreningens 19 lägenheter har ingen lägenhet överlåtits under året. Antalet medlemmar vid årets ingång uppgick till 25st. Antal medlemmar vid årets utgång är 25 st, vara 3 juridiska personer.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                                 | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                              | 1 020       | 1 024       | 973         | 774         |
| Resultat efter finansiella poster                            | -623        | -564        | -755        | -621        |
| Soliditet (%)                                                | 89,1        | 89,2        | 89,2        | 89,5        |
| Skuldsättning per kvm (kr)                                   | 4 960       | 4 960       | 4 960       | 4 960       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)      | 5 887       | 5 887       | 5 887       | 0           |
| Sparande per kvm (kr)                                        | 84          | 77          | 10          | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                          | 6           | 6           | 6           | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr)                                   | 290         | 281         | 254         | 0           |
| Årsavgift inkl IMD per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 884         | 795         | 758         | 564         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter           | 93,0        | 94,0        | 93,0        | 0,0         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Årets förlust inkluderar av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar på 673.000 kr, och påverkar inte föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 66 494 128                   | 466 635                             | -6 474 233                     | -566 744                  | <b>59 919 786</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                                     | -566 744                       | 566 744                   | <b>0</b>          |
| Avsättning yttre underhåll              |                              | 73 580                              | -73 580                        |                           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | -624 460                  | <b>-624 460</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>66 494 128</b>            | <b>540 215</b>                      | <b>-7 114 557</b>              | <b>-624 460</b>           | <b>59 295 326</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                     | -7 114 557        |
| årets förlust                        | -624 460          |
|                                      | <b>-7 739 017</b> |
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 73 580            |
| i ny räkning överföres               | -7 812 597        |
|                                      | <b>-7 739 017</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 020 394                 | 1 023 988                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 73 717                    | 66 424                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>1 094 111</b>          | <b>1 090 412</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 3   | -794 977                  | -648 432                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -53 964                   | -38 929                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -672 812                  | -672 816                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-1 521 753</b>         | <b>-1 360 177</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-427 642</b>           | <b>-269 765</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 42                        | 2                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -195 622                  | -295 542                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-195 580</b>           | <b>-295 540</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-623 222</b>           | <b>-565 305</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-623 222</b>           | <b>-565 305</b>           |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                                                     |     | -1 238                    | -1 439                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-624 460</b>           | <b>-566 744</b>           |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 65 932 619 | 66 605 431 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 65 932 619 | 66 605 431 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 65 932 619 | 66 605 431 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 57 089     | 46 056     |
| Övriga fordringar                            |     | 0          | 20 347     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 53 616     | 52 065     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 110 705    | 118 468    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 500 693    | 427 583    |
| Summa kassa och bank                         |     | 500 693    | 427 583    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 611 398    | 546 051    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 66 544 017 | 67 151 482 |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

66 494 128

66 494 128

Fond för yttre underhåll

540 215

466 635

**Summa bundet eget kapital**

**67 034 343**

**66 960 763**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-7 114 557

-6 474 233

Årets resultat

-624 460

-566 744

**Summa fritt eget kapital**

**-7 739 017**

**-7 040 977**

**Summa eget kapital**

**59 295 326**

**59 919 786**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

6 800 000

6 800 000

**Summa långfristiga skulder**

**6 800 000**

**6 800 000**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

3 516

3 516

Leverantörsskulder

43 607

33 302

Skatteskulder

50 169

36 727

Övriga skulder

3 043

5 706

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

348 356

352 445

**Summa kortfristiga skulder**

**448 691**

**431 696**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**66 544 017**

**67 151 482**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -623 222                          | -565 305                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 672 812                           | 672 816                           |
| Betald skatt                                                                      |            | 32 551                            | -49 709                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>82 141</b>                     | <b>57 802</b>                     |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      |            | -11 033                           | 49 102                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -1 551                            | -12 292                           |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | 10 305                            | -17 550                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -6 752                            | -13 664                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>73 110</b>                     | <b>63 398</b>                     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>73 110</b>                     | <b>63 398</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 427 583                           | 364 185                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>500 693</b>                    | <b>427 583</b>                    |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning (BFNAR 2023:1).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|           |    |
|-----------|----|
| Byggnader | 1% |
|-----------|----|

#### 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.

Skuldsättning (kr/kvm)

Total skuld dividerad med den totala ytan på byggnaden

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Total skuld dividerad med ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm (kr)

Årets resultat före avskrivningar dividerade med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)

Totala lån dividerade med totala intäkter

Energikostnad (kr/kvm)

Totala kostnader för el vatten värme dividerade med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Nettoomsättning

|                        | 2025             | 2024             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Månadsavgifter Momsade | 170 087          | 170 087          |
| Månadsavgifter         | 850 853          | 850 853          |
| Förbrukning laddstolpe | -564             | 451              |
| Överlåtelseavgift      | 0                | 2 579            |
| Öresutjämning          | 18               | 18               |
|                        | <b>1 020 394</b> | <b>1 023 988</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Larm, brand, hiss SOS              | 17 687         | 33 211         |
| Försäkring                         | 45 165         | 42 790         |
| Fastighetsskötsel                  | 112 593        | 96 976         |
| Sophämtning                        | 65 145         | 64 318         |
| Abonnemang                         | 60 408         | 59 428         |
| Fjärrvärme                         | 122 164        | 115 066        |
| Elförbrukning                      | 116 567        | 133 526        |
| Vatten och avlopp                  | 95 771         | 76 390         |
| Samfällighetskostnader             | 19 213         | 19 213         |
| Rep och underhåll fastighet        | 108 672        | 22 948         |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift   | 48 900         | 15 900         |
| Skattereduktion 2021 & 2022 & 2023 | -17 308        | -31 334        |
|                                    | <b>794 977</b> | <b>648 432</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                    | 2025          | 2024          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Programvaror                       | 5 075         | 3 981         |
| Redovisningstjänster               | 42 757        | 31 701        |
| Redovisningskostnader utöver avtal | 0             | 766           |
| Övriga förvaltningskostnader       | 0             | 716           |
| Bankavgifter                       | 6 132         | 3 268         |
| Övr. avdragsgilla kostnader        | 0             | -352          |
| Övr ej avdragsg. kostnader         | 0             | -1 151        |
|                                    | <b>53 964</b> | <b>38 929</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 73 281 609        | 73 281 609        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>73 281 609</b> | <b>73 281 609</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 676 178        | -6 003 362        |
| Årets avskrivningar                             | -672 812          | -672 816          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 348 990</b> | <b>-6 676 178</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>65 932 619</b> | <b>66 605 431</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 59 932 619        | 60 605 431        |
| Bokfört värde mark                              | 6 000 000         | 6 000 000         |
|                                                 | <b>65 932 619</b> | <b>66 605 431</b> |

**Not 6 Långfristiga skulder**

|                                                            | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 6 800 000         | 6 800 000         |
|                                                            | <b>6 800 000</b>  | <b>6 800 000</b>  |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 800 000         | 6 800 000         |
|                      | <b>6 800 000</b>  | <b>6 800 000</b>  |

Årsredovisningen beslutades den 31 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jenny Persson  
Ordförande

Ingela Erling

Lars Hedström

Mats Olof Öberg

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

Britta Eriksen  
Revisor