

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen View Åre 1

769637-7501

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen View Åre 1 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 terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Bräcke 3:9 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Bräckegården Utveckling 1 AB, 559200-9129, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförs till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats.

Föreningen har uppfört byggnaden i egen regi genom att ha tecknat totalentreprenad fast pris. Byggnationerna blev klara under våren 2023 och upplåtelser skedde 2023-05-02.

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

Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K3-regelverket.

Föreningen är med i ett flertal samfälligheter för hanteringen av gemensamt ägt garage med parkeringar samt hanteringen av gemensamma vägar och grönytor tillsammans med Brf View Åre 2,3 och Brf View Studio.

Underhållsplan har upprättats under 2025.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Mats Nyström	Styrelseledamot, Ordförande
Tobias Lundqvist	Styrelseledamot
Johan Sandgärde	Styrelseledamot
Torbjörn Wiklund	Styrelseledamot
Gustaf Nyblaeus	Styrelseledamot
Pontus Scherp	Styrelseuppleant

Föreningen tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening. Styrelsen har tagit arvode i form av en styrelsemiddag.

Revisorer

Daniel Hellström

Auktoriserad revisor

Ekonomisk förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda styrelsemöten.

Ett stort engagemang har krävts i samband med genomförd garantibesiktning för att få brister i fastigheten åtgärdade. Diskussioner pågår tillsammans med Brf View Åre 2 & 3 och projektutvecklarna (Hans/Bjørn) om en tillfredställande långsiktig lösning på bristerna i den gemensamma garageanläggningen.

Fastigheten har energideklarerats till energiklass B och i samband med det arbetet fortsatte intrimningen av värme- och ventilationsanläggningen.

Under året har en underhållsplan arbetats fram för att kunna planera för framtida åtgärder kopplat till fastigheten.

Det har fortsatt varit fokus på kostnadskontroll och effektivisering av driften av föreningen. Som en del av det har avtalet för fastighetsförvaltningen sagts upp och vi jobbar tillsammans med övriga View-föreningar på en gemensam upphandling under sommaren 2026.

Medlemsinformation

Vid årets slut har föreningen 72 medlemmar. 6 överlåtelse har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Årsavgift per kvm boyta	537	490	326
Skuldsättning per kvm boyta	8 225	8 266	8 308
Sparande per kvm	93	44	63
Räntekänslighet (%)	15	15	17
Energikostnad per kvm	156	162	153
Årsavgifternas andel i procent	77	85	66

Nyckeltalen för 2023 avviker då bostadsrätterna tillträdde maj.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	220 475 000	-1 232 206	-2 110 648	217 132 146
Disposition av föregående års resultat:		-2 110 648	2 110 648	0
Årets resultat			-1 952 148	-1 952 148
Belopp vid årets utgång	220 475 000	-3 342 854	-1 952 148	215 179 998

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 342 953
årets förlust	-1 952 148
	-5 295 101
behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	381 680
i ny räkning överföres	-5 676 781
	-5 295 101

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	2 041 620	2 073 825
Övriga rörelseintäkter		1 200	0
		2 042 820	2 073 825
Rörelsens kostnader	3		
Övriga externa kostnader		-1 240 628	-1 484 954
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 223 776	-2 223 776
		-3 464 404	-3 708 730
Rörelseresultat		-1 421 584	-1 634 905
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 047	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 611	-475 743
		-530 564	-475 743
Resultat efter finansiella poster		-1 952 148	-2 110 648
Resultat före skatt		-1 952 148	-2 110 648
Årets resultat		-1 952 148	-2 110 648

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	239 064 915	241 233 811
Inventarier, verktyg och installationer	5	163 360	218 240
		239 228 275	241 452 051
Summa anläggningstillgångar		239 228 275	241 452 051
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		269 388	291 615
Övriga fordringar		8 396	4 229 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 944	42 517
		321 728	4 564 104
Kassa och bank		478 982	358 750
Summa omsättningstillgångar		800 710	4 922 854
SUMMA TILLGÅNGAR		240 028 985	246 374 905

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		220 475 000	220 475 000
		220 475 000	220 475 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 342 953	-1 232 305
Årets resultat		-1 952 148	-2 110 648
		-5 295 101	-3 342 953
Summa eget kapital		215 179 899	217 132 047
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		24 025 280	24 147 860
Summa långfristiga skulder		24 025 280	24 147 860
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		122 580	122 580
Förskott från kunder		12 257	1 446
Leverantörsskulder		77 894	70 650
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	20 885
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		6 878	0
Övriga skulder		155 573	4 376 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		448 624	503 334
Summa kortfristiga skulder		823 806	5 094 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 028 985	246 374 905

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 952 148	-2 110 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 223 776	2 223 776
Betald skatt	-6 424	-169 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	265 204	-56 140

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	22 227	-68 324
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 427	15 864 087
Förändring av leverantörsskulder	7 244	-67 821
Förändring av kortfristiga skulder	-45 436	121 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 812	15 793 720

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-122 580	-16 130 297
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 580	-16 130 297

Årets kassaflöde

120 232 **-336 577**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	358 750	695 427
Likvida medel vid årets slut	478 982	358 850

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 bolaget 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	1,44
Markanläggningar	3

Nyckeltalsdefinitioner

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, vatten och el per kvadratmeter boyta. El debiteras separat till innehavare enligt förbrukning.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastighet	97 000 000	97 000 000
	97 000 000	97 000 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 577 101	1 440 016
Intäkter från garage och parkering	259 486	250 076
Övrigt	4 243	13 476
Vidarefakturerade kostnader	200 790	370 257
	2 041 620	2 073 825

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Värme	243 345	265 341
Vatten och avlopp	214 763	183 001
Städning och renhållning	61 801	80 600
Reparation och underhåll av fastighet	171 174	418 200
Fastighetsförsäkringspremier	45 720	62 403
Ersättningar till revisor	15 000	17 500
Redovisningstjänster	39 579	52 375
Bankkostnader	4 861	3 757
Övriga kostnader	62 178	38 174
Kostnader samfällighet	240 620	0
Hushållsel, vidaredebiteras	133 811	363 603
Arvode styrelsen	7 777	0
	1 240 629	1 484 954

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 852 600	244 852 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 852 600	244 852 600
Ingående avskrivningar	-3 618 789	-1 449 893
Årets avskrivningar	-2 168 896	-2 168 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 787 685	-3 618 789
Utgående redovisat värde	239 064 915	241 233 811

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 398	274 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 398	274 398
Ingående avskrivningar	-56 158	-1 278
Årets avskrivningar	-54 880	-54 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 038	-56 158
Utgående redovisat värde	163 360	218 240

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	23 534 960	23 657 540
	23 534 960	23 657 540

Lånen är upptagna i Stadshypotek och SEB med följande räntor och bindningstider

8 171 000 kronor	1,84 %	2026-12-01	Stadshypotek
8 171 000 kronor	2,63 %	2027-12-28	SEB
8 051 020 kronor	2,08 %	2029-12-01	Stadshypotek

Årsredovisningen beslutades

Östersund

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Nyström
Ordförande

Tobias Lundqvist

Johan Sandgärde

Torbjörn Wiklund

Gustaf Nyblaeus

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

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2026



769637-7501 Bostadsrättsföreningen View
Åre 1 för 20250101-20251231.pdf
(108673 byte)
SHA-512: 93268bc311bae85d6b50b9516da70a92828fe
a5b8b2a1ac8bda7b1e98edd0fad95ce976d1c043ec8c49
697ae7bf8ba28ea29ea763f47fd809155829d8c0b6183

Underskrifter

2026-03-24 20:41:17 (CET)



Johan Sandgärde

johansandgarde@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 10:41:56 (CET)



Mats Arne Nyström

mats.nystrom86@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 18:59:23 (CET)



Nils Torbjörn Wiklund

wiktob@live.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 11:23:22 (CET)



Tobias Lundqvist

info@tobiaslundqvist.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-05 18:56:28 (CET)



Gustaf Nyblaeus

gustaf.nyblaeus@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 15:21:26 (CET)



Jan Daniel Hellström

daniel.hellstrom@hrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR Brf View Åre 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5707df937664a7e6b7b39e445297a3e86e7aec2585338aaf045f4e24683faabf19bf08cd3a5e49d5ec89a87739726858302ccad14a17a4b41588c04bd12e5d90



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.