

Årsredovisning
för
Brf Årebjörns Skidlägenheter

769614-9801

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Årebjörnens Skidlägenheter 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

Brf Årebjörnens Skidlägenheter har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder eller andra lägenheter i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen bildades med registreringsdatum 2006-08-30 och förvärvade fastigheten Åre Svedje 1:286 i området Örnen, Årebjörnen. Föreningen har 18 lägenheter fördelade på sex hus med en total bostadsarea på 1.557kvm.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Styrelsens sammansättning ser ut enligt följande:

Ordförande:	Torbjörn Kihlstedt
Ledamot:	Ole Birger Giaever
Ledamot:	Anne Salzer
Ledamot:	Maria Reuterskiöld
Ledamot:	Anders Olofsson
Suppleant:	Björn Olsberg

Revisor:	Anette Lökvist
Revisorssuppleant:	Ingmar Johansson

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma hölls fysiskt på plats i Åre den 18 april 2025 på Copperhill Mountain Lodge.

Bostadsrättsföreningen har under 2025 haft avtal med Talenom AB för hantering av föreningens förvaltning som också förvaltat räkenskapsåret 2025. Under hösten 2025 beslutades om förvaltarbyte till Simpleko AB som tar över den ekonomiska förvaltningen fr o m 1 januari 2026. Vidare har bostadsrättsföreningen avtal med AGO i Åre AB för löpande fastighetsskötsel.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Årebjörnens samfällighetsförening och Fröavägens samfällighetsförening. Det är en betydande del av medlemmarnas årsavgift som går till dessa. Årebjörnens samfällighetsförening ansvarar för vägunderhåll, VA, avfallshantering samt TV och bredband. I slutet av 2025 genomförde Årebjörnens samfällighetsförening en betydande höjning av medlemsavgiften något som påverkar årets, och framförallt kommande års resultat.

Under 2025 har föreningen bytt ut de individuella elmätarna till en s k IMD lösning som innebär digital

avläsning av mätvärden och automatisk debitering av elförbrukning per lägenhet. För detta har avtal slutits med Infometric AB.

Styrelsen har under året genomfört åtta styrelsemöten. Samtliga styrelsemöten har hållits fysiskt på plats i Svea Lounge på Löjtnantsgatan i Stockholm med Teams deltagande för styrelsemedlemmar som ej kunnat närvara på plats.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar.

Medlemsinformation

Av föreningens 18 lägenheter har 1st överlåtits under året. Antalet medlemmar vid årets ingång var 28 st. Antal medlemmar vid årets utgång är 28 st, varav 1 är juridiska personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 306	1 385	1 293	1 046
Resultat efter finansiella poster	-82	-2 267	-1 223	-73
Soliditet (%)	64	64	69	71
Årsavgift (exkl IMD)	1 065	1 065	1 014	761
Yttre underhållsfond	1 193	1 087	980	874
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 258	7 258	6 294	6 294
Räntekostn i förh till årsavgift (%)	19	19	15	10
Årsavgift per kvm (kr)	838	887	831	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	192	-1 053	83	0
Räntekänslighet (%)	9	8	8	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	149	171	239	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 258	7 258	6 294	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en mindre förlust 82 tkr för 2025. Bortser man från avskrivningar gör dock föreningen året 2025 en vinst på 299 tkr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 100 000	1 087 105	-13 045 059	-2 266 782	20 875 264
Disposition av föregående års resultat:			-2 266 782	2 266 782	0
Avsättning underhållsfond		106 800	-106 800		0
Årets resultat				-82 011	-82 011
Belopp vid årets utgång	35 100 000	1 193 905	-15 418 641	-82 011	20 793 253

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 418 641
årets förlust	-82 011
	-15 500 652

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	108 600
i ny räkning överföres	-15 609 252
	-15 500 652

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

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2	1 305 543	1 384 638
Övriga rörelseintäkter		358	45
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 305 901	1 384 683

Rörelsekostnader

Driftskostnader	3	-618 635	-2 866 415
Övriga externa kostnader	4	-109 343	-144 395
Personalkostnader		-32 542	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-380 767	-376 917
Summa rörelsekostnader		-1 141 287	-3 387 727
Rörelseresultat		164 614	-2 003 044

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	2 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 662	-266 687
Summa finansiella poster		-246 625	-263 738
Resultat efter finansiella poster		-82 011	-2 266 782

Resultat före skatt

-82 011 -2 266 782

Årets resultat

-82 011 -2 266 782

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 877 996	32 246 148
Inventarier, verktyg och installationer	6	88 445	35 060
Summa materiella anläggningstillgångar		31 966 441	32 281 208
Summa anläggningstillgångar		31 966 441	32 281 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		28 520	31 037
Övriga fordringar		16 033	6 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 004	119 584
Summa kortfristiga fordringar		156 557	157 298
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		235 616	370 055
Summa kassa och bank		235 616	370 055
Summa omsättningstillgångar		392 173	527 353
SUMMA TILLGÅNGAR		32 358 614	32 808 561

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 100 000	35 100 000
Fond för yttre underhåll		1 193 905	1 087 105
Summa bundet eget kapital		36 293 905	36 187 105
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 418 641	-13 045 059
Årets resultat		-82 011	-2 266 782
Summa fritt eget kapital		-15 500 652	-15 311 841
Summa eget kapital		20 793 253	20 875 264
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 300 000	11 300 000
Summa långfristiga skulder		11 300 000	11 300 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		1 025	0
Leverantörsskulder		120 883	242 809
Skatteskulder		2 201	2 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 252	387 676
Summa kortfristiga skulder		265 361	633 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 358 614	32 808 561

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-82 011	-2 266 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		380 767	376 917
Betald skatt		8 654	-5 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		307 410	-1 895 031
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 517	97 590
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 040	4 046
Förändring av leverantörsskulder		-121 926	63 161
Förändring av kortfristiga skulder		-245 401	-10 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-68 440	-1 740 918
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-66 000	245 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 000	245 488
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	1 500 000
Årets kassaflöde		-134 440	4 570
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		370 055	365 486
Likvida medel vid årets slut		235 615	370 056

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 bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1)

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

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 per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm (kr)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 065 228	1 065 228
Fakturerade elkostnader	238 845	315 459
Övriga intäkter	1 470	3 951
	1 305 543	1 384 638

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning och sandning	0	7 425
Reparationer och underhåll	0	2 271 621
Fastighetsskötsel	44 107	15 992
Samfällighetskostnader	273 975	241 395
Fastighetsskatt / avgift	31 032	29 339
El	232 501	266 203
Fastighetsförsäkringar	37 020	34 441
	618 635	2 866 416

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga administrativa kostnader	109 343	144 395
	109 343	144 395

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 872 884	38 872 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 872 884	38 872 884
Ingående avskrivningar	-6 626 736	-6 258 584
Årets avskrivningar	-368 152	-368 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 994 888	-6 626 736
Utgående redovisat värde	31 877 996	32 246 148
Bokfört värde byggnader	29 820 283	30 188 435
Bokfört värde mark	2 057 713	2 057 713
	31 877 996	32 246 148

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 825	289 313
Inköp	66 000	
Justering anskaffningsvärde		-245 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 825	43 825
Ingående avskrivningar	-8 765	
Årets avskrivningar	-12 615	-8 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 380	-8 765
Utgående redovisat värde	88 445	35 060

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	-11 300 000	-11 300 000
	-11 300 000	-11 300 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 300 000	11 300 000
	11 300 000	11 300 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-23

Åre

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Torbjörn Kihlstedt
Ordförande

Anne Salzer

Ole Birger Giaever

Maria Reuterskiöld

Anders Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Anette Lökvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 21:43

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 23.03.2026 14:41

DOCUMENT ID:

S1EGmTC5ZI

ENVELOPE ID:

rkEM7aCqWe-S1EGmTC5ZI

DOCUMENT NAME:

769614-9801 Brf Årebjörnens Skidlägenheter för 20250

101-20251231.pdf

12 pages

SHA-512:

d4a190094d6cf24bc27861448c2d44558f1c949609de27

ab7493bfbdaabfde780fba1f559edec674e5de32ce94aad

fc1e3dfd967762354f9d4db2b3f39c4ced

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
1. Alf Torbjörn Kihlstedt torbjorn.kihlstedt@kspart ners.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:16 25.03.2026 08:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/10) IP: 85.229.18.237
2. Anne Elisabeth Salzer anne.salzer@outlook.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 09:39 25.03.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/03) IP: 217.213.129.142
3. Ole Birger Giæver obg@barrister.no	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:56 25.03.2026 10:55	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 57/11/09) IP: 77.16.33.219
4. Maria Erika Annika Vedin Reuterskiöld maria.v.reuterskiold@gma il.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:59 25.03.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/16) IP: 94.234.78.36
5. Nils Anders Olofsson lovkvist_olofsson@hotma il.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 16:54 27.03.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/19) IP: 90.129.207.222
6. Anette Margareta Lökvist lovkvistanette@gmail.co m	 Signed Authenticated	27.03.2026 21:43 27.03.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/08) IP: 62.127.130.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	S H A- 51 2
1. 769614-9801 Brf Årebjörnens Skidlägenheter för 20250101-20251231.pdf-pAdES-rJedpXTR9-x.pdf (184640 bytes)	a5d9 6bb6 5399 a638 0b9fd c815 05a9 2398 c543 4d92 eb7ff d719 d53d 09cc d1ab 7a67 3db7 4d2d 30a9 d640 1400 b71e 6ac4 e135 22ba cabd 93a9 07b3 755af a4be 6d1e d

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

 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad av Bostadsrättsföreningen Årebjörnens Skidlägenheter, org nr 769614-9801, vald revisor har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för vårt uttalande nedan. Årsbokslutet har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker - att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen - att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2026-04-01

Anette Lökvist



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 11:33

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 01.04.2026 11:23

DOCUMENT ID:

rkBQEwqs-g

ENVELOPE ID:

SkNXNwqi-x-rkBQEwqs-g

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE.pdf

1 page

SHA-512:

2033082f0d2aeca005fe919c42e2d2cbb36ef22aabc910
0cefb2f6cd8d18a3bf8ea7e55a3d1e6ed69b2169df577b
495dafd1a2f131675e0c55eca0d330f5415

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anette Margareta Lövkvis t	Signed	01.04.2026 11:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/09/08)
lovkvistanette@gmail.co m	Authenticated	01.04.2026 11:32	Low	IP: 90.130.59.226

* 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

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

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