

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen View Åre 3

769638-1628

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen View Åre 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 föreningeen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Bräcke 3:11 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Bräckegården Utveckling 3 AB, 559200-9129, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförs till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats.

Föreningen har uppfört byggnaden i egen regi och den blev färdigställd våren 2021. I juni 2021 uppläts samtliga bostadsrätter. Föreningen är även delägare i en parkeringsanläggning som är gemensam med Bostadsrättsföreningen View Åre 1 och Bostadsrättsföreningen View Åre 2. Parkeringsanläggningen är färdigställd och tagen i bruk under 2023. Fastigheten innehas med äganderätt.

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

Fastigheten består av 24 lägenheter och total boyta är 1 450 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

1 st	40 kvm	2 RoK
10 st	48 kvm	3 RoK
1 st	58 kvm	2 RoK
9 st	63 kvm	4 RoK
1 st	101 kvm	5 RoK
2 st	102 kvm	4 RoK

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Fastighetens taxeringsvärde satt 2022

Byggnad	40 000 000
Mark	9 200 000
Totalt	49 200 000

## Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Ulrika Sahlin Munkby	Styrelseledamot, ordförande
Mathias Brännlund	Styrelseledamot
Ewa Heidvall	Styrelseledamot
Johan Lindberg	Styrelseledamot
Stefan Lindskog	Styrelseledamot

Styrelsen valdes vid årsstämman och är fortfarande intakt. Valberedningen valdes om och kommer föreslå sittande styrelsen för ytterligare ett verksamhetsår.

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter 2 i förening.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Hellström & Hjelm Revision AB, företräds av påskrivande revisor Erik Ragnarsson.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter:

Avgifterna har höjts med 10 % från januari 2024 vilket beror på ökade kostnader.

Föreningens intäkter avseende garaget ökar årligen.

Föreningen visar på en förlust under året som uppgår till 984 tkr, detta beror på att avgifterna som krävs för amortering och avsättning till framtida underhåll understiger avskrivningskostnaden. Detta är inget som påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska förmåga och även om resultatet var sämre än budget för 2024 så finns det inga akuta underhållskostnader de närmaste åren.

En stor del av de ökade kostnaderna är hänförliga till fastighetsskötseln. Kostnaderna för denna kommer att vara på en lägre nivå kommande år.

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 som sträcker sig över alla kommande bedömda underhållsbehov.

### Fastighetsskatt:

Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år from. 2021.

### Ekonomisk förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB med kontakt Mattias Grinde.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen arbetet med att fortsätta sätta ramar för kommunikation och andra rutiner. Vi har skaffat Boappa som plattform för information i föreningen. I och med det så kommer vår e-post att avvecklas så småningom men den får ligga kvar ett kort tag till så att vi säkerställer att alla hittar rätt.

Året har inneburit mycket dialog med våra syskonföreningar! Det innebär att vi utreder betalströmmar och gemensamhetsanläggningarnas fördelningar. Vi har också satt press på vår förvaltare (AGO) som kostar oss mer än planerat. Tillsammans i hela området finns det en strävan efter tydlighet och slimmade kostnader.

Vi har tillsammans med advokaterna som byggherren anlitat hanterat rester efter den konkurs som drabbade området för ett drygt år sedan. Byggherren tar ett stort ansvar som vi är tacksamma för.

Steg ett kring vårt brandlarmssystem är också åtgärdat. Dimensioneringen har varit felaktig och det har föranlett en mängd falsklarm. Nästa steg i detta är att "plugga" deckarna i vissa lägenheter.

Framåt pågår planering för att skapa bättre förutsättningar kring parkeringarna för hela området och trolig leverantör kring detta blir Aimo.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar (37 föregående år).  
Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna.

2 överlåtelser har skett under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b> (13 mån)
Nettoomsättning	1 005	880	961	399	0
Resultat efter finansiella poster	-984	-896	-773	-504	-44
Soliditet (%)	89,7	89,8	89,8	89,0	-0,1
Räntekänslighet (%)	13	13	14	14	0
Skuldsättning per kvm	7 920	7 960	8 000	8 041	0
Energikostnad per kvm	152	130	116	22	0
Sparande per kvm	-19	41	101	22	0
Årsavgift per kvm	597	607	554	554	0
Årsavgift i förhållande till tot int(%)	86	76	71	87	0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	105 825 000		-1 277 406	-896 300	<b>103 651 294</b>
Disposition av föregående års resultat:		156 030	-1 052 330	896 300	<b>0</b>
Årets resultat				-984 272	<b>-984 272</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>105 825 000</b>	<b>156 030</b>	<b>-2 329 736</b>	<b>-984 272</b>	<b>102 667 022</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 329 735
årets förlust	-984 272
	<b>-3 314 007</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	156 030
i ny räkning överföres	-3 470 037
	<b>-3 314 007</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 004 809	879 644
Övriga rörelseintäkter		115 949	158 419
		<b>1 120 758</b>	<b>1 038 063</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	3		
Övriga externa kostnader		-879 784	-794 048
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-956 066	-956 069
		<b>-1 835 850</b>	<b>-1 750 117</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-715 092</b>	<b>-712 054</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 180	-184 246
		<b>-269 180</b>	<b>-184 246</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-984 272</b>	<b>-896 300</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-984 272</b>	<b>-896 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-984 272</b>	<b>-896 300</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	4	114 061 630	115 011 892
Inventarier, verktyg och installationer	5	8 227	14 031
		<b>114 069 857</b>	<b>115 025 923</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 069 857</b>	<b>115 025 923</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		160 167	143 603
Övriga fordringar		5 744	46 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 699	12 000
		<b>204 610</b>	<b>202 273</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		224 987	237 008
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>429 597</b>	<b>439 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 499 454</b>	<b>115 465 204</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		105 825 000	105 825 000
Fond för yttre underhåll		156 030	0
		<b>105 981 030</b>	<b>105 825 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 329 735	-1 277 406
Årets resultat		-984 272	-896 300
		<b>-3 314 007</b>	<b>-2 173 706</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>102 667 023</b>	<b>103 651 294</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till kreditinstitut		11 425 302	11 483 746
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 425 302</b>	<b>11 483 746</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		58 444	58 444
Leverantörsskulder		46 371	0
Övriga skulder		649	23 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301 665	248 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>407 129</b>	<b>330 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 499 454</b>	<b>115 465 204</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-984 272	-896 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	956 066	956 069
Betald skatt	-101	114
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-28 307</b>	<b>59 883</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-16 564	-35 583
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 993	121 358
Förändring av leverantörsskulder	89 097	-101 560
Förändring av kortfristiga skulder	25 190	68 222
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>46 423</b>	<b>112 320</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-58 444	-58 444
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-58 444</b>	<b>-58 444</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 021</b>	<b>53 876</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	237 008	183 131
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>224 987</b>	<b>237 007</b>

## 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:

Elinstallation	2,22%
Fasad/Fönster	2%
Stomme	1%
Tak	2%
Ventilation	2,22%
VVS	2,22%

#### 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.

##### 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. I denna förening bekostas hushållselen av respektive medlem utifrån förbrukning.

### Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda pantbrev fastighet	12 000 000	12 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter Brf	865 965	786 430
Intäkter garageanläggning	138 250	92 912
Fakturerade kostnader (gruppkonto)	595	302
	<b>1 004 810</b>	<b>879 644</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hushållsel, debiteras	112 977	157 485
Värme	115 774	99 218
Städning och renhållning	18 480	33 694
Reparation och underhåll av fastighet	298 786	216 745
Ersättningar till revisor	13 750	11 500
Fastighetsförsäkringar	16 222	23 300
Redovisningstjänster	37 625	34 000
Konsultarvoden	0	30 550
Bankkostnader	3 113	3 002
Övriga externa tjänster	6 645	8 170
Övriga fastighetskostnader	121 930	86 759
Vatten och avlopp	104 452	89 625
	<b>849 754</b>	<b>794 048</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 409 275	117 409 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 409 275</b>	<b>117 409 275</b>
Ingående avskrivningar	-2 397 383	-1 447 118
Årets avskrivningar	-950 262	-950 265
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 347 645</b>	<b>-2 397 383</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 061 630</b>	<b>115 011 892</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 025	29 025
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 025</b>	<b>29 025</b>
Ingående avskrivningar	-14 996	-9 191
Årets avskrivningar	-5 805	-5 805
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 801</b>	<b>-14 996</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 224</b>	<b>14 029</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 425 302	-11 483 746
	<b>-11 425 302</b>	<b>-11 483 746</b>

Stadshypotek, 3 896 100 kr, 1,48%, ränta bunden tom 2025-12-30

Stadshypotek, 3 749 990 kr, 1,92%, ränta bunden tom 2028-12-30

Stadshypotek, 3 896 100 kr, 3,59%, ränta bunden tom 2026-12-30

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Ulrika Sahlin Munkby  
Ordförande

Mathias Brännlund

Ewa Heidvall

Johan Lindberg

Stefan Lindskog

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

Hellström & Hjelm Revision AB

Erik Ragnarsson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 mars 2025



Bostadsrättsföreningen View Åre 3 240101-241231.pdf

(141740 byte)

SHA-512: feebaf3f90cdf5c2b0e156cbe8402f32ae2d360aa9a01bdc81653df077e3b0aa2945f825b219e13127969924ac7e274a398804692d48755ef1e847d606172301

## Underskrifter

2025-03-18 13:05:21 (CET)



**Ewa Margareta Heidvall**

ewa.heidvall@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-14 15:28:53 (CET)



**Johan Gunnar Lindberg**

johan.lindberg@cirio.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-13 20:17:29 (CET)



**Leif Stefan Lindskog**

stefan.lindskog@kau.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 15:06:32 (CET)



**Mathias Brännlund**

mathias.brannlund@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-13 16:10:50 (CET)



**Ulrika Sahlin Munkby**

ulrikamunkby@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-18 14:37:22 (CET)



**Erik Johan Ragnarsson**

erik.ragnarsson@hhrevision.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Mattias Grinde**

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:

2576027c39abf7c7a35f385a5c9d835d96e047740e3cc917b8436ce724fc199bd73c5086323520081b764460146636fa50ad28e1642c2aa457a85bb611de582f



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.