

Brf Åretorpet 1

Org.nr: 769636-4582

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åretorpet 1, 769636-4582, med säte i Åre, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelsen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-11 hos Bolagsverket.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningar Åre Totten GA:25 (Bilväg, gångväg och grönområde), GA:26 (avlopp och dagvatten) och GA27 (vatten och fjärrvärme)

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Carl Julin
Ledamot	Emma Edfeldt
Ledamot	Erik Teljevik
Ledamot	Ellen Larsson
Ledamot	Kristina Pichler
Suppleant	Jenny Frost
Suppleant	Billiam lanto Liu

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Totten 15:45 i Åre kommun som förvärvades 2018 från Åretorpets Lägenheter AB, ett dotterbolag till Tagehus Holding AB och med därpå uppfört flerbostadshus med 29 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1991. Fastighetens adress är Granlidsvägen 1.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	19	4	3	1	-

Total tomtarea:	1916	kvm
Total bostadsarea:	2089	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2089	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	Fastighetsnabben AB
Bredband	Telia
Lokalvård	Anjas Städservice
Avfallshantering	Lundstams återvinning
Elavtal	Jämtkraft
Fjärrvärme	Jämtkraft (Åretorpets Lägenheter AB)

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 111 tkr (110 tkr) och inget planerat underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-11-29 av OVK Center. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har en webbplats aretorpet1.se där alla medlemmar har inloggning efter begäran. På webbplatsen publiceras aktuell information. Viktigare händelser meddelas medlemmarna via e-mail till den adress de anmält till webbplatsen.

Styrelsens ord

2025 var ett väldigt lugnt år verksamhetsmässigt - inga större investeringar eller reparationer har gjorts. Termostaterna i alla lägenheter har bytts, under året har vi tagit in indikativa offerter på balkonginglasning och valt leverantör. Individuella offerter tas fram under 2026.

Under hösten installerades nya eluttag i garaget som medger både motorvärmearruttag och elbilsladdning. Ett nytt avtal avseende parkeringsplatser i garage har slutits med Åretorpets Lägenheter på deras begäran. För 2025 innebar det ingen ekonomisk förändring, from 2026 kommer föreningen att debiteras moms för parkeringsplatserna samt att el kommer att faktureras separat vilket medför att föreningen blir momsredovisande för el till parkeringsplatserna, från april 2026 höjs hyran från garageplatserna.

Föreningen arbetar aktivt för att skapa ekonomiskt utrymme för att möta underhåll enligt underhållsplanen exempelvis genom att inte sänka avgifterna efter att räntorna sänkts.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 41.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 25%. Föreningen har valt att höja årsavgifterna med 3% från och med 2026-01-01.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 729	1 729	1 375	1 291
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 235	- 361	- 1 493	- 518
Soliditet, %	86	86	86	89
Sparande per kvm	99	38	110	
Årsavgift/kvm	774	774	604	
Energikostnad kr/kvm	257	244	235	
Räntekostnad kr/kvm	122	163	57	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	3 505	3 550	3 596	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 505	3 550	3 596	
Skuldkvot	4	4	5.5	
Räntekänslighet	4.5	4.6	5.9	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	88	88	92	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 463 869	592 120	- 2 336 822	- 360 666
Omföring av föreag års resultat			-360 666	360 666
Avsättning till underhållsfond		500 000	-500 000	
Årets resultat				-234 732
Vid årets slut	52 463 869	1 092 120	- 3 197 488	- 234 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 197 487
Årets resultat	- 234 732
Totalt	- 3 432 219

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	96 000
Balanseras i ny räkning	- 3 528 219
Totalt	- 3 432 219

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 729 205	1 729 072
Övriga rörelseintäkter	3	102 461	109 140

Summa rörelseintäkter **1 831 666** **1 838 212****RÖRELSEKOSTNADER**

Övriga externa kostnader	4	-1 368 725	-1 417 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-440 694	-440 694

Summa rörelsekostnader **-1 809 419** **-1 858 535****RÖRELSERESULTAT****22 247** **-20 323****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	1 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 156	-341 533

Summa finansiella poster **-256 979** **-340 343****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-234 732** **-360 666****RESULTAT FÖRE SKATT****-234 732** **-360 666****ÅRETS RESULTAT****-234 732** **-360 666**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 375 136	56 586 218
Inventarier, maskiner och installationer	6	974 554	1 204 166
Summa materiella anläggningstillgångar		57 349 690	57 790 384
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 349 690	57 790 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		324 136	317 773
Övriga fordringar		47 578	47 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 562	54 894
Summa kortfristiga fordringar		447 276	420 366
Kassa och bank			
Kassa och bank		438 792	331 739
Summa kassa och bank		438 792	331 739
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		886 068	752 105
SUMMA TILLGÅNGAR		58 235 758	58 542 489

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 463 869	52 463 869
Underhållsfond		1 092 120	592 120
Summa bundet eget kapital		53 555 989	53 055 989
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 197 487	-2 336 822
Årets resultat		-234 732	-360 666
Summa fritt eget kapital		-3 432 219	-2 697 488
SUMMA EGET KAPITAL		50 123 770	50 358 501
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 321 575	7 416 483
Leverantörsskulder		133 668	61 683
Skatteskulder		97 266	93 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		559 479	612 471
Summa kortfristiga skulder		8 111 988	8 183 988
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 111 988	8 183 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 235 758	58 542 489

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		22 247	-20 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		440 694	440 694
Summa		462 941	420 371
Erhållen ränta		177	1 190
Erlagd ränta		-257 156	-341 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		205 962	80 028
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-26 910	195 532
Förändring av rörelseskulder		22 909	-37 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten		201 961	237 633
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-94 908	-94 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-94 908	-94 908
Årets kassaflöde		107 053	142 725
Likvida medel vid årets början		331 739	189 014
Likvida medel vid årets slut		438 792	331 739

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200
Installationer	10
Inventarier	5

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 616 743	1 616 744
Hyror garage och parkeringsplatser	111 856	111 856
Faktureringsavgifter	600	480
Öresavrundning	6	-8
Totalt nettoomsättning	1 729 205	1 729 072

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 283	2 250
Pant & Överlåtelseavgifter	573	1 433
Bredband	91 605	98 020
Övriga intäkter	0	7 437
Totalt övriga rörelseintäkter	102 461	109 140

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Garage	114 537	111 822
Vatten & Avlopp	222 698	196 195
Städning och renhållning	135 053	147 853
Elkostnader	55 730	59 891
Värme	258 839	254 222
Snöröjning	42 823	32 605
Hiss	1 490	0
Reparation och underhåll fastighet	110 910	109 779
Fastighetskatt	49 996	47 270
Utemiljö & Trädgård	0	22 623
Fjv/VA	0	3 897
Ventilation	0	23 499
Försäkring	35 697	43 285
Förbrukninginventurer	0	5 500
Datakommunikation	95 141	101 336
Ekonomisk förvaltning	46 844	51 987
Förvaltningstjänster	161 481	151 471
Revisionskostnader	9 375	5 210
Bankavgifter	5 103	2 146
Konsultarvoden	0	25 225
Övriga kostnader	23 009	22 025
Totalt övriga externa kostnader	1 368 725	1 417 841

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	42 216 384	42 216 384
Mark	15 653 916	15 653 916
Utgående anskaffningsvärden	57 870 300	57 870 300
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 284 082	- 1 073 000
Årets avskrivning på byggnader	- 211 082	- 211 082
Utgående avskrivningar	-1 495 164	-1 284 082
Utgående redovisat värde	56 375 136	56 586 218
<i>Varav</i>		
Byggnader	40 721 220	40 932 302
Mark	15 653 916	15 653 916

Not 6. Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 213 441	2 213 441
Utgående anskaffningsvärden	2 213 441	2 213 441
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 009 275	- 779 663
Årets avskrivningar	- 229 612	- 229 612
Utgående avskrivningar	- 1 238 887	- 1 009 275
Utgående redovisat värde	974 554	1 204 166

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 907165	2025-09-01	3,68 %	0	7 041 483
Stadshypotek 920420	2025-10-30	3,28 %	0	375 000
Stadshypotek 3020	2026-10-30	3,01 %	355 000	0
Stadshypotek 988626	2026-09-01	3,00 %	3 483 288	0
Stadshypotek 988627	2026-03-02	3,05 %	3 483 287	0
Summa skulder till kreditinstitut			7 321 575	7 416 483
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 321 575	-7 416 483
			0	0

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa:	12 000 000	12 000 000

Underskrifter

Äre enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-20

Carl Julin
Ordförande

Emma Edfeldt
Ledamot

Erik Teljevik
Ledamot

Ellen Larsson
Ledamot

Kristina Pichler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2026



Brf Åretorpet 1 ÅR 2025.pdf

(96191 byte)

SHA-512: 56a8ca5af780152c97b239d6db83eea832411
416d8b94136f3756238831ed4fb7e7d8e86063d2d54a71
81b2f2bb769d52266de164f6a2e3e5036c557fca94be

Underskrifter

2026-03-20 16:22:48 (CET)



Carl Julin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 07:22:59 (CET)



Ellen Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 18:45:19 (CET)



Emma Edfeldt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 20:51:47 (CET)



Erik Sören Teljevik

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 16:38:15 (CET)



Kristina Pichler

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 20:35:18 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf åretorpet År 2025

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:

05a4e8f59e117b5a7b872d0154b986cbbae3a5053f7eeee0812e62b31555bee27063187389ada7439ded414c3a7fdf841b76bcb7b4589f8b77681137d574e1



Om detta kvitto

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