Å R S R E D O V I S N I N G

för

Brf Åredalen

Org.nr. 769615-9578

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

B1yom-fyze-Syxo7ZGkMe

Brf Åredalen
Org.nr. 769615-9578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningens verksamhet är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att förvalta byggnad med bostäder.
Företagets säte är Jämtlands län, Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Verksamhetsberättelse 2025

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen är inte en del av en samfällighet.
Föreningen har en underhållsplan som nu uppdateras inför kommande krav på komponentavskrivning.

Föreningen äger fastigheten STAMGÄRDE 3:214, Undersåker Åre kommun.
Föreningen har äganderätt till marken

Styrelsen bestod av ledamöterna Matilda, Karin och Torgny. Inger och Amanda har varit aktiva suppleanter.

Styrelsen hade under året totalt 12 styrelsemöten. Vi har haft två dugnadsdagar i föreningen, en vår och en höst.

Antal medlemmar vid årets ingång och utgång uppgick till 13 stycken.

Arbetet att tillsammans med Gästis ägare ta fram ett avtal för ny parkering har avslutats på inrådan av vår advokat. Ingen överenskommelse har nåtts. Vi har fortfarande ett pågående ärende hos Integritetsmyndigheten IMY där vi efterfrågar återkoppling gällande de kameror som Gästis har riktade mot vårt servitut och våra lägenheter.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att undersöka värmeläckage på hus 2 och 3 med hjälp av Byggtjänst. Arbetet är fortfarande pågående.

Veterankraft har fortsatt att ansvara för snöröjningen inom föreningen. Jim har även under året varit föreningens återkommande resurs för detta uppdrag.

Styrelsen har utrett möjligheten att teckna en gemensam försäkring för föreningen, men beslutat att inte gå vidare med detta.

Rutiner och bedömningsgrunder för andrahandsuthyrning har tagits fram.

Alternativ för gemensamt elabonnemang har analyserats, men investeringen har bedömts som alltför kostsam i nuläget.

Möjligheten att flytta fastighetselen har utretts, men bedöms för närvarande inte vara aktuell.
Arbetet med att undersöka möjligheten att installera laddare för elbilar fortsätter.

Föreningen har under året fått tre nya medlemmar.

Beslut har erhållits från Åre kommun om att Gästis bygglov för gabionmur har beviljats.

Dräneringen bakom huskropparna E, F, G och H har utretts. Viss påverkan av tjäle noterades under våren, men har hittills inte medfört några problem.

Styrelsen har påbörjat en översyn av hur ny lagstiftning avseende avfallshantering påverkar föreningen. Lagen träder i kraft den 1 januari 2027.

Brf Åredalen
Org.nr. 769615-9578

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	330	323	287	290
Resultat efter finansiella poster	28	-37	-72	-173
Soliditet (%)	96,51	96,74	96,69	96,95
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	510	499	443	
Skuldsättning (kr/kvm)	0	0	0	
Sparande (kr/kvm)	129	28	65	
Räntekänslighet (%)	0	0	0	
Energikostnad (kr/kvm)	124	127	124	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 648 kvadratmeter och totalyta uppgår till 648 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust
Förluster som kan påverka framtida ekonomiska åtaganden så som underhåll och återinvesteringar i byggnaderna kommer i första hand att åtgärdas med höjda månadsavgifter och i andra hand fastighetslån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Reserv-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	4 885 000	0	171 947	0	-673 833
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt beslut av årsstämma	0	0	30 000	0	-30 000
Årets resultat					28 288
Belopp vid årets utgång	4 885 000	0	201 947	0	-675 545

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-703 833
Årets resultat	28 288
	-675 545
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond enl. stadgar	30 000
Balanseras i ny räkning	-705 545
	-675 545

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Åredalen
Org.nr. 769615-9578

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		330 481	323 409
Övriga rörelseintäkter		3 124	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		333 605	323 409
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	2	-130 546	-120 128
Övriga externa kostnader		-119 127	-182 834
Personalkostnader		0	-1 269
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-55 105	-55 105
Summa rörelsekostnader		-304 778	-359 336
Rörelseresultat		28 827	-35 927
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539	-779
Summa finansiella poster		-539	-779
Resultat efter finansiella poster		28 288	-36 706
Resultat före skatt		28 288	-36 706
Årets resultat		**28 288**	**-36 706**

Brf Åredalen
Org.nr. 769615-9578

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	4 253 706	4 300 661
Inventarier, verktyg och installationer	4	7 926	16 076
Summa materiella anläggningstillgångar		4 261 632	4 316 737
Summa anläggningstillgångar		4 261 632	4 316 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		55 080	48 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	10 322
Summa kortfristiga fordringar		55 080	58 517
Kassa och bank			
Kassa och bank		253 954	155 392
Summa kassa och bank		253 954	155 392
Summa omsättningstillgångar		309 034	213 909
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 570 666**	**4 530 646**

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 885 000	4 885 000
Fond för yttre underhåll		201 947	171 947
Summa bundet eget kapital		5 086 947	5 056 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-703 833	-637 127
Årets resultat		28 288	-36 706
Summa fritt eget kapital		-675 545	-673 833
Summa eget kapital		4 411 402	4 383 114
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 622	11 195
Skatteskulder		34 557	33 540
Övriga skulder		16	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 069	102 793
Summa kortfristiga skulder		159 264	147 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 570 666**	**4 530 646**

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		28 827	-35 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		55 105	55 105
Erlagd ränta		-539	-779
Betald inkomstskatt		1 017	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		84 410	18 399
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-6 885	14 671
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		10 322	-519
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 427	-6 668
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		7 288	3 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten		98 562	28 908
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		98 562	28 908
Likvida medel vid årets början		155 392	126 484
Likvida medel vid årets slut		**253 954**	**155 392**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Material och varor

	2025	2024
Reparation och underhåll	2 243	2 210
Fastighetsel	13 379	12 547
VA-avgifter och renhållning	81 257	69 853
Snöröjning och sandning	33 667	35 517
	130 546	120 127

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 048 950	5 048 950
Utgående anskaffningsvärden	5 048 950	5 048 950
Ingående avskrivningar	-748 289	-701 334
Årets avskrivningar	-46 955	-46 955
Utgående avskrivningar	-795 244	-748 289
Redovisat värde	4 253 706	4 300 661

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 120	63 120
Utgående anskaffningsvärden	63 120	63 120
Ingående avskrivningar	-47 044	-38 894
Årets avskrivningar	-8 150	-8 150
Utgående avskrivningar	-55 194	-47 044
Redovisat värde	7 926	16 076

Övriga noter

NOTER

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-24

Matilda Pettersson
Styrelseledamot
Ordförande

Karin Sundin
Styrelseledamot

Torgny Södrin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Ann-Kristin Nordstrand Smith
Lekmannarevisor

B1yom-fyze-Syxo7ZGkMe