

ÅRSREDOVISNING

2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRESKUTAN

Org.nr. 716414-6032

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

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, kr.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Åre Lien 2:39. Byggnaderna inrymmer totalt 8 stycken lägenheter vilka upplåtits med bostadsrätt för fritidsboende. Styrelsen bestod vid utgången av 2025 av la Bianchi, Jan Bonn, Stefan Eriksson (ordf.), Thomas Gunnarsson, Carl Hallerström, Tord Kvartsén och Kristina Åkerberg som ordinarie i styrelsen. I samband med stämman tillträdde Hallerström och Åkerberg samtidigt som Anders Dahlin och Emma Södervall utträdde ut styrelsen. Revisor har varit Mats Jansson. Styrelsen har under 2025 hållit 3 protokollförda möten. Övriga kontakter och avstämmningar inom styrelsen har hållits informellt löpande under året när så påkallat.

Flerårsjämförelse (SEK)	2021	2022	2023	2024	2025
Nettoomsättning	715 858	748 800	906 494	985 514	986 919
Resultat	-85 040	-35 675	-53 790	83 445	101 915
Balansomslutning	6 579 138	6 623 911	6 456 142	6 466 821	6 483 664

Stefan Eriksson (ordf.) har under året, förutom ordförandeskapet, även ansvarat för administration, fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning. Fjällbyvägens samfällighetsförening ansvarade för drifts- och tillsynsansvar avseende Åre Fjällbys infrastruktur.

Under 2025 bytte föreningen förmedlingspartner från Guestit till AGO där AGO tog över fr o m 1 nov 2025. Gällande fastighetsskötsel tecknade Åreskutan avtal med Fjäll Resurs Nordlinder AB och avseende fönsterputsning tecknades avtal med Anjas Städservice AB.

Föreningens intäkter uppgick till 986 919 kr varav intäkter från laddplatser för el och p-avgifter uppgick till 26 919 kr. Det innebär att laddplatserna efter momseffekt och hyra bidrar med ca 11 000 kr netto. Rörelsens kostnader uppgick till 811 276 kr, vilket medförde ett rörelseresultat om 175 644 kr. Efter räntekostnader om 73 729 kr uppgick årets resultat till 101 915 kr.

Den största enskilda utgiftsposten gällande löpande underhåll och reparationer (totalt uppgående till 158 572 kr) var den kompletta genomgången med efterföljande åtgärder avseende föreningens ventilation. Åtgärderna summerade sig till 108 438 kr inkluderande rengöring av samtliga kanaler rengjorda, 7 nya fläktmotorer och kondensatorer monterade och nya luftintag. Gällande förnyelse av inventarier (totalt uppgående till 82 768 kr) var den största utgiftsposten inköp av nya soffor för 51089 kr till hus 401-404. Kostnaden för el uppgick till 127 260 kr och är fortsatt föreningens största kostnadspost. De kostnader som ökat mest procentuellt under året är Åre Kommuns debiteringar avseende vatten och avlopp samt renhållning. De har ökat med 43% resp. 25%. Räntekostnaderna uppgick till 73 729 kr och var ca 33 000 kr lägre än föregående år, motsvarande en reduktion på 30%.

De omförhandlade fasta kostnaderna för fastighetsskötsel, förmedlingstjänst och städning/fönsterputsning har nu tillämpats under ett helt verksamhetsår. Jämfört med tidigare år har dessa kostnader kraftigt reducerats från ca. 135 000 kr till ca. 75 000 kr.

Den totala kostnaden för administration, fastighets- och ekonomisk förvaltning inkl. reseersättningar uppgick till 110 064 kr. Kostnaderna för revision uppgick till 7 300 kr.

Årets avskrivning på byggnader uppgick till 34 202 kr.

Bad/bastu-renoveringar bedöms, som tidigare nämnts, utgöra de största enskilda utgiftsposterna under de kommande åren. Även yttre underhåll bedöms komma att öka framledes.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-645 104
Årets vinst	101 915
Ny balanserad förlust	-543 189
 Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	 -543 189

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

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01	2025-01-01
		2024-12-31	2025-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		985 514	986 919
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader inkl. skatt		-658 803	-670 360
Arvoden för administration och ordförandeskap	1	-102 456	-106 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-34 202	-34 202
Summa kostnader		-795 461	-811 276
Rörelseresultat		190 053	175 644
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		- 106 608	- 73 729
Summa räntenetto		- 106 608	- 73 729
Resultat efter finansiella poster		83 445	101 915
Bokslutsdispositioner			
Förändring av övriga obeskattade reserver		0	0
ÅRETS RESULTAT		83 445	101 915

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	6 347 464	6 313 262
Konst		6 835	6 835
Summa anläggningstillgångar		6 354 299	6 320 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		67	5 063
Aktuell skattefordran		0	881
Övriga fordringar		5 013	0
Kassa och bank		107 442	157 624
Summa omsättningstillgångar		112 522	163 567
SUMMA TILLGÅNGAR		6 466 821	6 483 664
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		4 900 000	4 900 000
Uppskrivningsfond		0	0
Summa bundet eget kapital		4 900 000	4 900 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRESKUTAN

Org.nr. 716414-603

		2024-12-31	2025-12-31
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-728 549	-645 104
Årets resultat		83 445	101 915
Summa fritt eget kapital		-645 104	-543 189
Summa eget kapital		4 254 896	4 356 811
Skulder			
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	6	0	0
Skulder	5	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder och upplupna kostnader		166 925	126 854
Förbetalda medlemsavgifter		45 000	0
Summa kortfristiga skulder		211 925	126 854
Summa skulder		2 211 925	2 126 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 466 821	6 483 664

POSTER INOM LINJEN		2024-12-31	2025-12-31
Ställda säkerheter			
	7		
Fastighetsinteckningar		3 500 000	3 500 000
Summa ställda säkerheter		3 500 000	3 500 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen tillämpar linjär avskrivning baserat på anskaffningsvärdet för byggnader.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella upp-/nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Personal	2024	2025
	Medelantal arvoderade		
	Medelantalet arvoderade	1	1
	Löner, arvoden etc.		
	Löner och sociala kostnader alt. fakturerat arvode (SEK inkl. moms)		
	Löner och ersättningar alt.	0	0
	Sociala kostnader	0	0
	Fakturerat arvode*)	102 456	106 714
	Summa	102 456	106 714

*) Ordförandeskap, administration och fastighetstillsyn etc. tillhandahålls av ordförande via juridisk person (Lucemia Financial Services). Ersättning 2025 uppgår för administration o fastighetstillsyn till 61 000 kr och för ordförandeskap till 45 714 kr (bägge inkl moms), summa 106 714 kr (enligt styrelse- och stämmobeslut).

Not 2	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2025
-------	--	------	------

	Återföring av tidigare års nedskrivningar	0	0
--	---	---	---

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2025-12-31
-------	--------------------	------------	------------

	Ingående anskaffningsvärde byggnader (A)	6 840 374	6 840 374
--	--	-----------	-----------

	Ingående anskaffningsvärde mark (B)	100 000	100 000
--	-------------------------------------	---------	---------

	Inköp	0	0
--	-------	---	---

	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (C)	6 940 474	6 940 474
--	--	-----------	-----------

	Ingående avskrivningar	1 617 996	1 652 198
--	------------------------	-----------	-----------

	Årets avskrivning	34 202	34 202
--	-------------------	--------	--------

	Utgående ackumulerade avskrivningar (D)	1 652 198	1 686 400
--	---	-----------	-----------

	Ingående upp- & nedskrivningar	1 059 288	1 059 288
--	--------------------------------	-----------	-----------

	Återförd nedskrivning	0	0
--	-----------------------	---	---

	Årets uppskrivning	0	0
--	--------------------	---	---

	Utgående ackumulerade upp-&nedskrivningar (E)	1 059 288	1 059 288
--	---	-----------	-----------

	Redovisat värde byggnader (C-B-D+E)	6 247 464	6 213 262
--	-------------------------------------	-----------	-----------

	Redovisat värde mark	100 000	100 000
--	----------------------	---------	---------

	Utgående redovisat värde (C-D+E)	6 347 464	6 313 262
--	----------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde

	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	6 774 000	9 816 000
--	--	-----------	-----------

	varav byggnader:	4 598 000	7 000 000
--	------------------	-----------	-----------

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRESKUTAN

Org.nr. 716414-603

Not 4	Eget kapital	Insatskapital	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång disp. enligt stämma	4 900 000	0	0	-645 104
	Årets vinst				101 915
	Belopp vid årets utgång	4 900 000	0	0	-543 189

		2024-12-31	2025-12-31
Not 5	Långfristiga skulder		
	Amorteringsfria lån	2 000 000	2 000 000
	Amorteringslån	0	0
	Summa Långfristiga skulder	2 000 000	2 000 000
Not 6	Checkräkningskredit		
	Beviljad checkräkningskredit:	250 000	250 000
Not 7	Skulder för vilka säkerheter ställts		
	Skulder till kreditinstitut	2 000 000	2 000 000
	Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000

Stockholm 2026 enligt datum för digital signering

Stefan Eriksson (ordf)

Ia Bianchi

Jan Bonn

Thomas Gunnarsson

Carl Hallerström

Tord Kvartsén

Kristina Åkerberg

Certification (1 of 2)

Reference: cmnjboef0000vora1xtgl976o



Document

Filename: 1_Brf_Areskutan_AR_2025.pdf

Fingerprint: dzS2Tkq7v4pvwHxfaCSpZ2rdfBIKkiFwPILY3WKg6YQ=



Stefan Eriksson

Signer

Personal number

19570308-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-03 22:09:56



Tord Ingemar Kvartsén

Signer

Personal number

19471110-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-03 22:39:47



Jan Onn

Signer

Email

janpeter.bonn@netikka.fi

Signed with

Verification Code (SES)

Signed at

2026-04-04 07:17:03



Kristina Åkerberg

Signer

Personal number

19620306-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-04 20:09:03



Carl-Johan Hallerström

Signer

Personal number

19850717-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-09 17:24:10



Lars Thomas Gunnarsson

Signer

Personal number

19680401-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-09 17:35:49

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Zigned

Certification (2 of 2)

Reference: cmnjboef0000vora1xtgl976o



Document

Filename: 1_Brf_Areskutan_AR_2025.pdf

Fingerprint: dzS2Tkq7v4pvwHxfaCSpZ2rdfBIKkiFwPILY3WKg6YQ=



Ia Carina Bianchi

Signer

Personal number

19621230-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-09 20:31:53

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.