

Årsredovisning

för

Brf Renfjället

716414-7832

Räkenskapsåret

2025



rJx1rcZgfe-r1b1S5bxGg

Styrelsen för Brf Renfjället 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 Renfjället 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 1983-12-01 och förvärvade fastigheten Lien 2:42 i området Årefjällby. Föreningen innehar tomten med äganderätt. Föreningen har 12 lägenheter med fördelning på veckoandelar, boarean uppgår till 576 kvm. Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen följer en underhållsplan som senast uppdaterats 2021.

Styrelsen består av: Sirpa Wahlberg Borgström, ordförande
Joakim Ståhl
Annelie Gunnarsson
Markus Niemelä
Per Rasmussen

Suppleanter: Anna Widing
Isabella Cederdahl
Tobias Lindberg

Revisor: Emil Westberg, Auktoriserad revisor FAR från Hellström & Hjelm Revision
AB

Valberedning: Anu Kyngäs och Solveig Blid

Föreningsmöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 i Stockholm. Styrelsen har haft sex stycken protokollförda sammanträden 2025-02-17, 2025-04-29, 2025-05-22 (konstituerande), 2025-09-11 (extra styrelsemöte), 2025-10-01 och 2025-12-01.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Föreningen har haft god balans mellan utgifter för drift och underhåll samt intäkter från årsavgifter och uthyrning av veckor via Skistar.
2. Föreningen har inför år 2026 beräknat att bibehålla årsavgiften.
3. Föreningen har genom försäljning överlåtit 2 stycken andelspaket med 6 veckor till 2 nya medlem. Utöver det har 1 ny medlem godkänts vid överlåtelse från medlem.
4. Styrelsen har tillsammans med medlemmar deltagit i Årekommuns samrådsmöte om ändrad detaljplan och utformat ett yttrande om detaljplanen med Skistars planer på hotellbyggnad vid Årevägen.
5. Underhåll av fastigheten utvändigt: inga större underhållsarbeten.
6. Underhåll av fastigheten invändigt: Diskmaskin, kylskåp, element och toalettstol samt soffa bytts ut vartefter behov.
7. Planerad byte av brandsläckare i alla lägenheter efter årlig besiktning.

Underhåll, administration och revision

Fastighetsskötsel sköts av Skistar AB genom Åre Fjällby.

Föreningen är en del i Fjällbyvägens Samfällighetsföreningen som ansvarar för sophantering, kabel-tv, underhåll av vägar, grönområden samt parkering.

Föreningens ekonomiska administration handhas av Talenom Redovisning Åre Östersund AB.

Revisor Emil Westberg, Auktoriserad revisor FAR från Hellström & Hjelm Revision AB

Medlemsinformation

Föreningen har 12 lägenheter fördelade på 624 andelsveckor varav 108st är höstveckor.

Föreningen hade vid årets början 166 medlemmar. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 169, varav 5 juridiska personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	912	882	813	872
Resultat efter finansiella poster	200	292	-265	-115
Soliditet (%)	75,7	72,7	66,1	64,9
Årsavgifter	753	743	673	667
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 308	1 290	1 168	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	407	598	789	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	407	598	789	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	337	648	-254	0
Räntekänslighet (%)	0,3	0,4	0,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	373	422	463	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,5	84,0	83,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Beräkningen av sparande per kvm har under tidigare år inkluderat intäkter hänförliga till försäljning av andelsveckor.

Från och med innevarande år ingår dessa intäkter inte i beräkningen, vilket medför begränsad jämförbarhet med tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 320 000	199 139	-2 542 447	248 156	2 224 848
Disposition av föregående års resultat:			248 156	-248 156	0
Avsättn yttre fond		28 080	-28 080		0
Årets resultat				182 853	182 853
Belopp vid årets utgång	4 320 000	227 219	-2 322 371	182 853	2 407 701

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 322 371
årets vinst	182 853
	-2 139 518

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	110 000
i ny räkning överföres	-2 249 518
	-2 139 518

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	911 786	882 089
Övriga rörelseintäkter		0	2 840
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		911 786	884 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-470 339	-474 244
Övriga externa kostnader	4	-197 144	-168 774
Personalkostnader		-14 000	-24 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-112 086	-124 808
Summa rörelsekostnader		-793 570	-792 131
Rörelseresultat		118 217	92 798
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 168	221 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 496	-21 999
Summa finansiella poster		91 672	199 065
Resultat efter finansiella poster		209 888	291 863
Resultat före skatt		209 888	291 863
Skatter			
Skatt på årets resultat		-27 035	-43 707
Årets resultat		182 853	248 156

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 244 150	2 340 248
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 791	21 779
Summa materiella anläggningstillgångar		2 249 941	2 362 027
Summa anläggningstillgångar		2 249 941	2 362 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		367 775	310 300
Övriga fordringar		21 504	6 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 842	61 915
Summa kortfristiga fordringar		474 121	378 681
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		457 218	321 625
Summa kassa och bank		457 218	321 625
Summa omsättningstillgångar		931 339	700 306
SUMMA TILLGÅNGAR		3 181 280	3 062 333

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 320 000	4 320 000
Fond för yttre underhåll		227 219	199 139
Summa bundet eget kapital		4 547 219	4 519 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 322 371	-2 542 447
Årets resultat		182 853	248 156
Summa fritt eget kapital		-2 139 518	-2 294 291
Summa eget kapital		2 407 701	2 224 848
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	234 701	344 565
Förskott från medlemmar		0	2 419
Leverantörsskulder		98 298	49 488
Övriga skulder		11 312	5 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		429 268	435 511
Summa kortfristiga skulder		773 579	837 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 181 280	3 062 333

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		209 888	291 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	112 086	124 808
Betald skatt		-42 073	-70 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		279 901	345 993
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-57 475	725
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 926	18 649
Förändring av leverantörsskulder		48 810	-50 056
Förändring av kortfristiga skulder		-2 854	241 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten		245 456	556 622
Finansieringsverksamheten			
Omklassificering av lån		0	-234 701
Amortering av lån		-109 864	-109 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-109 864	-344 565
Årets kassaflöde		135 592	212 057
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		321 625	109 568
Likvida medel vid årets slut		457 217	321 625

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	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	763 050	743 300
Hysesintäkter SkiStar	148 236	137 289
Övriga intäkter	500	1 500
	911 786	882 089

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer och underhåll	10 461	16 720
El	154 852	184 774
Fastighetsskötsel / Serviceavtal SkiStar	76 190	83 406
Övriga kostnader	0	2 543
Vatten och avlopp	60 142	58 278
Bredband och tv	24 414	20 136
Städ	55 498	15 553
Fastighetsförsäkring	23 338	23 136
Fastighetsskatt	20 688	19 559
Samfällighetsavgifter	35 394	40 778
Avfallshantering	9 362	9 361
	470 339	474 244

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier, material	55 548	15 532
Förvaltningskostnader	12 022	12 096
Provision Skistar	34 129	43 860
Övriga administrativa kostnader	95 445	97 286
	197 144	168 774

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 904 901	4 904 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 904 901	4 904 901
Ingående avskrivningar	-2 564 653	-2 468 555
Årets avskrivningar	-96 098	-96 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 660 751	-2 564 653
Utgående redovisat värde	2 244 150	2 340 248
Bokfört värde byggnader	2 144 150	2 240 248
Bokfört värde mark	100 000	100 000
	2 244 150	2 340 248

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	853 670	853 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	853 670	853 670
Ingående avskrivningar	-831 891	-803 181
Årets avskrivningar	-15 988	-28 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-847 879	-831 891
Utgående redovisat värde	5 791	21 779

Not 7 Fastighetslån

Föreningen fastighetslån på 234 701kr har slutbetalningsdag under 2026. Föreningen har dock inte avsikt att lösa lånet utan det kommer förängas mot nya villkor.

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	112 086	124 808
	112 086	124 808

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 500 000	3 500 000
	3 500 000	3 500 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-30

Åre

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sirpa Wahlberg Borgström
Ordförande

Annelie Gunnarsson

Markus Niemelä

Per Rasmussen

Joakim Ståhl

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

Emil Westberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 21:34

SENT BY OWNER:

Maria Selin · 25.05.2026 11:22

DOCUMENT ID:

r1b1S5bxGg

ENVELOPE ID:

rJx1rcZgfe-r1b1S5bxGg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning - Brf Renfjället för 20250101-20251231.pdf

12 pages

SHA-512:

de148fd99cd583a9f8881420ec975c664c835bfbb87e48
76d3845a828dd664b4ce61f45ce755e577095b6971727
a137d61adbef18277b35b17591f2a5cfd0b12

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. Sirpa Helena Wahlberg Bo rgström sagaproduktion@yahoo.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 13:52 25.05.2026 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/16) IP: 217.21.224.235
2. Per Joakim Ståhl joakim.stahl@svd.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 14:58 25.05.2026 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/19) IP: 144.63.247.6
3. ANNELIE GUNNARSSON annelie.gunnarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 15:02 25.05.2026 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/10) IP: 212.247.60.110
4. ERIK MARKUS NIEMELÄ niemela.markus@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:35 26.05.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/28) IP: 217.213.83.89
5. PER RASMUSSEN per.h.rasmussen@outlook.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 12:34 26.05.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/16) IP: 80.216.145.13
6. Olov Emil Westberg emil.westberg@hhrevision.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 21:34 26.05.2026 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/01) IP: 185.152.176.24

* 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

📄 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