Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen View Åre 2

769638-1610

Räkenskapsåret

2024

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen View Åre 2 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 terasser 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 3:2 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Bräckegården Utveckling 2 AB, 559201-0044, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförts till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats.

Föreningen har uppfört byggnaden i egen regi. Byggnaden är färdigställd. Föreningen är även delägare i en parkeringsanläggning som är gemensam med Bostadsrättsföreningen View Åre 1 och Bostadsrättsföreningen View Åre 3. Parkeringsanläggningen har tagits i bruk under 2023.

Underhållsplan har ej ännu upprättats.

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

Lägenhetsfördelning

Antal	BOA	RoK
12 st	48 kvm	3
6 st	55 kvm	3
15 st	63 kvm	3
9 st	87 kvm	4
4 st	101 kvm	4
4 st	102 kvm	4

Totalt 50 st lägenheter med en total bostadsarea på 3 446 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Sofia Persson Björk	Styrelseledamot, Ordförande
Björn Alfthan	Styrelseledamot
Per Lindberg	Styrelseledamot
Hans Olofsson	Styrelseledamot
Robert Mattsson	Styrelsesuppleant
Niclas Ramsin	Styrelsesuppleant
Björn Sidwall	Styrelsesuppleant

Föreningen tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

Revisorer:
Sara Deutschmann Auktoriserad revisor

Ekonomisk förvaltning:
Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

Årsavgifter:
Detta är föreningens fjärde räkenskapsår och ekononomisk plan upprättades under slutet av 2022. Avgifterna höjs med 10 % 2025-01-01.

Fastighetsskatt:
Från och med 2023 är fastigheten skattebefriad i 15 år.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen valde en ny styrelse på årsmötet i juni. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten. Arbetet har till stor del inneburit att försöka inhämta information som interimsstyrelsen inte kunnat överlämna eller förklara.
Det gäller bl.a serviceavtal, driftsinstruktioner, ritningar och övrig historik. Samtidigt har styrelsen försökt att klargöra samarbetet via de två gemensamhetsanläggningarna med övriga Åre View Brf'er. Styrelsen har också på årsmötets uppdrag anlitet en ny revisor.

Beroende på generella kostnadsökningar har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10 % från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar med totalt 50 st röster (1 st per lägenhet). Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna med bostadsrätt. 5 överlåtelser har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2019/20** (13 mån)
Nettoomsättning	2 253	2 150	59	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 416	-2 260	44	-37	-38
Soliditet (%)	89,7	89,8	76,2	0,0	-0,2
Sparande per kvm	28,0	86,0	13,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	16	17	17	0	0
Skuldsättning per kvm	8 366	8 408	8 450	0	0
Energikostnad per kvm	149	153	0	0	0
Årsavg. andel i % av totala intäkter	76	79	100	0	0

Föreningen uppvisar en förlust under året som uppgår till -2 416 tkr, detta beror på att avgifterna som krävs för amortering och avsättning för framtida underhåll understiger avskrivningskostnaden. Detta är inget som påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska förmåga och det finns inga akuta underhållskostnader de kommande åren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	262 140 000	43 893	-2 260 089	**259 923 804**
Disposition av föregående års resultat:		-2 260 089	2 260 089	**0**
Årets resultat			-2 416 195	**-2 416 195**
Belopp vid årets utgång	**262 140 000**	**-2 216 196**	**-2 416 195**	**257 507 609**

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 216 196
årets förlust	-2 416 195
	-4 632 391

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 632 391
	-4 632 391

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

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 252 927	2 150 260
		2 252 927	**2 150 260**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 395 431	-1 091 014
Övriga externa kostnader	4	-169 987	-117 706
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 555 575	-2 555 575
		-4 120 993	**-3 764 295**
Rörelseresultat		**-1 868 066**	**-1 614 035**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 129	-646 054
		-548 129	**-646 054**
Resultat efter finansiella poster		**-2 416 195**	**-2 260 089**
Resultat före skatt		**-2 416 195**	**-2 260 089**
Årets resultat		**-2 416 195**	**-2 260 089**

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	285 998 710	288 554 285
		285 998 710	**288 554 285**
Summa anläggningstillgångar		**285 998 710**	**288 554 285**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		316 562	405 453
Övriga fordringar		2 034	114 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 109	79 770
		524 705	**599 450**
Kassa och bank		413 966	384 081
Summa omsättningstillgångar		**938 671**	**983 531**
SUMMA TILLGÅNGAR		**286 937 381**	**289 537 816**

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		262 140 000	262 140 000
		262 140 000	**262 140 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 216 196	43 893
Årets resultat		-2 416 195	-2 260 089
		-4 632 391	**-2 216 196**
Summa eget kapital		**257 507 609**	**259 923 804**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	28 683 060	28 828 660
Summa långfristiga skulder		**28 683 060**	**28 828 660**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	1 962
Leverantörsskulder		130 736	0
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	45 350
Aktuella skatteskulder		0	210 400
Övriga skulder		56 226	27 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		559 750	500 195
Summa kortfristiga skulder		**746 712**	**785 352**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**286 937 381**	**289 537 816**

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 416 195	-2 260 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 555 575	2 555 575
Betald skatt		-212 339	939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-72 959**	**296 425**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		88 891	-405 453
Förändring av kortfristiga fordringar		-126 339	34 543 230
Förändring av leverantörsskulder		244 868	-1 260 136
Förändring av kortfristiga skulder		-77 131	-6 526 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**57 330**	**26 647 805**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-27 445	-44 581 615
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-27 445**	**-44 581 615**
Årets kassaflöde		**29 885**	**-17 933 810**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		384 081	18 317 891
Likvida medel vid årets slut		**413 966**	**384 081**

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

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 föreningen 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:

Byggnader	se nedan
Markanläggningar	3 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Komponentindelning av byggnad har gjorts av totalt anskaffningsvärde enligt nedan:

Byggnadsdel	Andel	Avskrivningstid
Stomme	62%	100 år
Tak	10%	50 år
Fasad/fönster	10%	50 år
Ventilation	6%	40 år
El	6%	45 år
VVS	6%	45 år
Restpost	0%	30 år
Summa	100%	

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.

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

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 samt vatten och avlopp per kvadratmeter boyta. Hushållsel utdebiteras enligt andelstal.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter BRF	1 704 650	1 689 974
Fakturerade elkostnader	275 992	278 994
Intäkter garage	269 775	181 401
Avgifter för överlåtelser och pantsättningar	2 512	-109
	2 252 929	**2 150 260**

Not 3 Specifikation av driftkostnader

	2024	2023
Hushållsel, debiteras	280 003	278 994
Värme	340 280	382 514
Sopor och renhållning	108 773	117 139
Reparation och underhåll av fastighet	438 838	163 350
Fastighetsförsäkring	55 500	4 604
Vatten & avlopp	172 037	144 413
	1 395 431	**1 091 014**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	50 000	88 501
Ersättning till revisor	17 500	20 625
Bankkostnader	3 497	3 316
Övriga kostnader	18 730	5 264
Självrisker vid skada	77 500	0
Övriga fastighetskostnader	2 760	0
	169 987	**117 706**

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 109 860	291 109 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**291 109 860**	**291 109 860**
Ingående avskrivningar	-2 555 575	0
Årets avskrivningar	-2 555 575	-2 555 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 111 150**	**-2 555 575**
Utgående redovisat värde	**285 998 710**	**288 554 285**

Ej skattemässigt värde av mark uppgår till 122 455 903 kr.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek-Handelsbanken	1,92	2026-12-01	9 706 620	9 706 620
Stadshypotek-Handelsbanken	2,17	2029-12-01	9 415 420	9 561 020
Stadshypotek-Handelsbanken	2,90	2028-12-01	4 500 000	9 706 620
Stadshypotek-Handelsbanken	3,55	2025-03-03	5 206 620	0
			28 828 660	**28 974 260**
Kortfristig del av långfristig skuld			145 600	0

Ett lån ligger på 3 månadersränta och omförhandlas kontinuerligt. Lånet klassificeras därför ej som kortfristigt.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	113 000 000	113 000 000
	113 000 000	**113 000 000**

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

Sofia Persson Björk
Ordförande

Björn Alfthan

Per Lindberg

Hans Olofsson

Revisorspåteckning

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

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor

ByZaGuAAJI-Hk76MdAAJI

SEALED BY Verified BYZAGUAAJL-HK76MDAAJL

Document history

COMPLETED BY ALL:
18.04.2025 12:07

SENT BY OWNER:
Sara Deutschmann · 17.04.2025 14:23

DOCUMENT ID:
Hk76MdAAJl

ENVELOPE ID:
ByZaGuAAJl-Hk76MdAAJl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen View Åre 2 240101-24123 1.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sofia Kristina Persson Björk	**Signed**	**17.04.2025 15:20**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1977/06/11)**
sofia.perssonbjork@outlook.com	Authenticated	17.04.2025 15:20	Low	IP: 83.187.185.206
2. BJÖRN JOHAN VERNER ALFTHAN	**Signed**	**18.04.2025 00:30**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1953/11/13)**
bjorn@alfthan.se	Authenticated	17.04.2025 17:04	Low	IP: 104.28.31.64
3. Per Lennart Harry Pelle Lindberg	**Signed**	**18.04.2025 06:59**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1959/04/07)**
pelle@2try.se	Authenticated	18.04.2025 06:50	Low	IP: 193.182.97.197
4. Hans Olof Olofsson	**Signed**	**18.04.2025 07:11**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/08/16)**
hans@daehliehuset.se	Authenticated	18.04.2025 07:10	Low	IP: 178.174.136.8
5. SARA DEUTSCHMANN	**Signed**	**18.04.2025 12:07**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1973/05/17)**
sara.deutschmann@revidacta.se	Authenticated	18.04.2025 12:05	Low	IP: 195.78.141.11

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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