Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen View Åre 3

769638-1628

Räkenskapsåret

2025

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen View Åre 3 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

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 3:11 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Bräckegården Utveckling 3 AB, 559200-9129, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförts till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats.

Föreningen har uppfört byggnaden i egen regi och den blev färdigställd våren 2021. I juni 2021 upplåts samtliga bostadsrätter. Föreningen är även delägare i en parkeringsanläggning som är gemensam med Bostadsrättsföreningen View Åre 1 och Bostadsrättsföreningen View Åre 2. Parkeringsanläggningen är färdigställd och tagen i bruk under 2023.
Fastigheten innehas med äganderätt.

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

Fastigheten består av 24 lägenheter och total boyta är 1 450 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 st	40 kvm	2 RoK
10 st	48 kvm	3 RoK
1 st	58 kvm	2 RoK
9 st	63 kvm	4 RoK
1 st	101 kvm	5 RoK
2 st	102 kvm	4 RoK

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde satt 2025

Byggnad	37 000 000
Mark	8 800 000
Totalt	45 800 000

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Ulrika Sahlin Munkby	Styrelseledamot, ordförande
Mathias Brännlund	Styrelseledamot
Ewa Heidvall	Styrelseledamot
Johan Lindberg	Styrelseledamot
Mattias Gustafsson	Styrelseledamot
Aaron Lindström	Styrelsesuppleant
Robin Segerqvist	Styrelsesuppleant

Styrelsen valdes vid årsstämman.
Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter 2 i förening.
Styrelsen har haft x protokollförda sammanträden.

Revisorer
Hellström & Hjelm Revision AB, företräds av påskrivande revisor Erik Ragnarsson.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter:
Avgifterna
Föreningens intäkter avseende garaget ökar årligen. Avgifterna förväntas öka något under 2026 beroende på högre räntekostnader och ökade driftskostnader. Nivån på ökningen är inte beslutad ännu.

Föreningen visar på en förlust under året som uppgår till 846 tkr, detta beror på att avgifterna som krävs för amortering och avsättning till framtida underhåll understiger avskrivningskostnaden. Detta är inget som påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska förmåga. och även om resultatet var något sämre än budget för 2025 så finns det inga akuta underhållskostnader de närmaste åren.

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 som sträcker sig över alla kommande bedömda underhållsbehov.

Fastighetsskatt:
Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år from. 2021.

Ekonomisk förvaltning:
Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB med kontakt Mattias Grinde.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Väsentliga händelser och styrelsens arbete under räkenskapsåret

Vi vill välkomna våra nya medlemmar Pontus och Charlotta (april) samt Esther (december)

Året har varit ganska stillsamt sett utifrån ett styrelseperspektiv, diskussionen kring kapitaltillskott sköt vi på framtiden, då räntorna trots allt gått ned och effekten av kapitaltillskott ansågs vara ringa. Vi har skrivit om ett av våra lån till en ränta på 2,95% vilket vi band på 2 år.
Värt att lyfta är att tack vare att vi gjort en energideklaration så kunde vi få ett ”grönt lån” vilket gav oss ytterligare några punkter i ränta. Ett tips för de av oss som har sin lägenhet belånad kan vara att kontrollera om er bank också erbjuder bättre ränteläge vid grönt lån, i så fall råder vi er att kontakta er bank och ansöka om det.

Åtgärd av branddetektorer som följd av alltför många felaktigt utlösta larm (oftast på grund av matos). I början av året slutfördes åtgärden med pluggning av branddetektorer, uppdatering av brandskyddsdokument samt nödvändiga kontroller av larmet. Åtgärden har gjort att vi inte längre har problem med larm som orsakas av till exempel matos.
Fastighetsförvaltning, alla föreningarna i området har sagt upp avtalet med AGO. Nu är området färdigbyggt och vi vill omförhandla/nyförhandla vår förvaltning då vi idag vet våra behov bättre än när avtalen upprättades. Det förväntas finnas nya avtal på plats innan midsommar och detta är ett samarbete mellan alla föreningar. Det kan mycket väl hända att det fortsatt kommer att vara AGO som blir fastighetsförvaltare för oss men det återstår att se.
Parkeringsanläggningen är det som fortsatt hänger över oss. Vi är 3 föreningar som samarbetar för att få till stånd korrekta åtgärder utan att det kostar oss för mycket. Tillfällig lösning av takskydd har satts upp på de ställen som droppar från taket och därmed förstör bilar.
Mer kring parkering, vi har slutit avtal med Aimo så att man enklare ska kunna hantera felparkeringar. Det är inte problemfritt ännu men vi uppfattar ändå att det är något färre som drabbats av att någon har felparkerat.
När marken går att gräva i kommer Jämtkraft att flytta en matarledning till oss, den ligger just nu på granntomten vilket inte är lämpligt.

Styrelsen tackar för ert förtroende och för ett bra år tillsammans!

Ordförande Ulrika Sahlin Munkby

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar (38 föregående år).
Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna.

2 överlåtelser har skett under året.

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 013	1 005	880	961	399
Resultat efter finansiella poster	-846	-984	-896	-773	-504
Soliditet (%)	89,6	89,7	89,8	89,8	89,0
Räntekänslighet (%)	13	13	13	14	14
Skuldsättning per kvm	7 880	7 920	7 960	8 000	8 041
Energikostnad per kvm	149	152	130	116	22
Sparande per kvm	81	-19	41	101	22
Årsavgift per kvm	597	597	607	554	554
Årsavgift i förhållande till tot int(%)	85	86	76	71	87

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	105 825 000	156 030	-2 329 736	-984 272	**102 667 022**
Disposition av föregående års resultat:		156 030	-1 140 302	984 272	**0**
Årets resultat				-845 578	**-845 578**
Belopp vid årets utgång	**105 825 000**	**312 060**	**-3 470 038**	**-845 578**	**101 821 444**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 470 037
årets förlust	-845 578
	-4 315 615

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	156 030
i ny räkning överföres	-4 471 645
	-4 315 615

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

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 013 357	1 004 809
Övriga rörelseintäkter		129 293	115 949
		1 142 650	**1 120 758**
Rörelsens kostnader	3		
Övriga externa kostnader		-764 170	-879 784
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-956 070	-956 066
		-1 720 240	**-1 835 850**
Rörelseresultat		**-577 590**	**-715 092**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 988	-269 180
		-267 988	**-269 180**
Resultat efter finansiella poster		**-845 578**	**-984 272**
Resultat före skatt		**-845 578**	**-984 272**
Årets resultat		**-845 578**	**-984 272**

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	113 111 368	114 061 630
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 419	8 227
		113 113 787	**114 069 857**
Summa anläggningstillgångar		**113 113 787**	**114 069 857**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		147 042	160 167
Övriga fordringar		47 356	5 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 273	38 699
		238 671	**204 610**
Kassa och bank		235 807	224 987
Summa omsättningstillgångar		**474 478**	**429 597**
SUMMA TILLGÅNGAR		**113 588 265**	**114 499 454**

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 825 000	105 825 000
Fond för yttre underhåll		312 060	156 030
		106 137 060	**105 981 030**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 470 037	-2 329 735
Årets resultat		-845 578	-984 272
		-4 315 615	**-3 314 007**
Summa eget kapital		**101 821 445**	**102 667 023**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		11 366 858	11 425 302
Summa långfristiga skulder		**11 366 858**	**11 425 302**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		58 444	58 444
Leverantörsskulder		68 029	46 371
Övriga skulder		0	649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 489	301 665
Summa kortfristiga skulder		**399 962**	**407 129**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**113 588 265**	**114 499 454**

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-845 578	-984 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		956 070	956 066
Betald skatt		1	-101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**110 493**	**-28 307**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 125	-16 564
Förändring av kortfristiga fordringar		-47 445	-22 993
Förändring av leverantörsskulder		21 658	89 097
Förändring av kortfristiga skulder		-28 566	25 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**69 265**	**46 423**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-58 444	-58 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-58 444**	**-58 444**
Årets kassaflöde		**10 821**	**-12 021**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		224 987	237 008
Likvida medel vid årets slut		**235 808**	**224 987**

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

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 bolaget 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:

Elinstallation	2,22%
Fasad/Fönster	2%
Stomme	1%
Tak	2%
Ventilation	2,22%
VVS	2,22%

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.

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.

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Energikostnad
Kostnad för värme, vatten och el per kvadratmeter boyta. I denna förening bekostas hushållselen av respektive medlem utifrån förbrukning.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda pantbrev fastighet	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	**12 000 000**

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter Brf	865 964	865 965
Intäkter garageanläggning	141 004	138 250
Fakturerade kostnader (gruppkonto)	6 389	595
	1 013 357	**1 004 810**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hushållsel, debiteras	85 738	112 977
Värme	103 937	115 774
Städning och renhållning	20 058	18 480
Rep och underhåll fastighet och samfälligheter	281 943	298 786
Ersättningar till revisor	13 750	13 750
Fastighetsförsäkringar	14 542	16 222
Redovisningstjänster	39 875	37 625
Bankkostnader	3 995	3 113
Programvaror	24 978	11 520
Övriga fastighetskostnader	63 527	121 930
Vatten och avlopp	111 826	104 452
	764 169	**854 629**

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 409 275	117 409 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**117 409 275**	**117 409 275**
Ingående avskrivningar	-3 347 645	-2 397 383
Årets avskrivningar	-950 262	-950 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 297 907**	**-3 347 645**
Utgående redovisat värde	**113 111 368**	**114 061 630**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 025	29 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 025**	**29 025**
Ingående avskrivningar	-20 801	-14 996
Årets avskrivningar	-5 805	-5 805
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-26 606**	**-20 801**
Utgående redovisat värde	**2 419**	**8 224**

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 366 858	-11 425 302
	-11 366 858	**-11 425 302**

Stadshypotek, 3 896 100 kr, 2,95%, ränta bunden tom 2027-12-01
Stadshypotek, 3 633 102 kr, 1,92%, ränta bunden tom 2028-12-30
Stadshypotek, 3 896 100 kr, 3,59%, ränta bunden tom 2026-12-30

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Årsredovisningen beslutades

Digital signering

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Ulrika Sahlin Munkby
Ordförande

Mathias Brännlund

Ewa Heidvall

Johan Lindberg

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

Hellström & Hjelm Revision AB

Erik Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Assently: 9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b66990981083f05518b0416666a53511f

Följande handlingar har undertecknats den 5 mars 2026

769638-1628 Bostadsrättsföreningen View Åre 3 för 20250101-20251231.pdf
(155763 byte)
SHA-512: 2d196da4ce571a86a65f6f53e4169cc62a081882861ff8b57667bb9ab76af34a5f750eccf3d325aa646aa426bff5eddaa6f38b5c9509ca48531f6de201e8d4d3

Underskrifter

2026-03-02 21:17:07 (CET)

Ewa Margareta Heidvall

ewa.heidvall@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 17:15:59 (CET)

Johan Gunnar Lindberg

johan.lindberg@cirio.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 16:52:44 (CET)

Mathias Brännlund

mathias.brannlund@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 12:25:49 (CET)

Ulrika Sahlin Munkby

ulrikamunkby@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-05 13:07:59 (CET)

Erik Johan Ragnarsson

erik.ragnarsson@hhrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Mattias Grinde

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:
9a077bcf2d79a9f2a4dcb6d79c5eec8249be70c20f127897f5d33663729a0a2c18f676da758efa00ffe3d8737c6efe9b6699098108 3f05518b0416666a53511f

Om detta kvitto

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