

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Åre Parken
769611-5604

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åre Parken 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna med nyttjande utan tidbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-22, ekonomisk plan registrerades år 2005-06-03 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2005-01-27. Föreningen äger fastigheten Åre Mörviken 1:51 med en total byggnadsarea om 1 755 kvm. Föreningen innehar tomten med äganderätt. Fastigheten är uppdelad på 18 st lgh upplåtna med bostadsrätt (1317 kvm) och 3 st lokaler upplåtna med hyresrätt (438 kvm). Föreningen är enligt inkomstskattelagen en privatbostadsförening, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna Forslid	Ordförande
Magnus Jannerling	Ledamot
Carl-Axel Karlsson	Ledamot
Hans Lager	Ledamot
Lars Persson	Ledamot
Lena Göransson	Ledamot
Matts Robertsson	Suppleant

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn
Dennis Rydmark

Förvaltning

Talenum Redovisning AB	Ekonomisk Förvaltning
AGO	Fastighetsskötsel och städning
Jämtkraft AB	Fjärrvärme och el
LF Jämtland	Försäkring
Åre Kommun	VA och sophantering
Handelsbanken	Finansiering och bank

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren.

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2012.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Tätskikt takterasser	2023
Lagning av sprickor betong på balkonger och garegegolv	2023
Målning av fasad	2022
Installation av 6 laddboxar i garage	2022
Installation av rörelsestyrd belysning i trapphus	2020
Ommålning av fasad	2019
Reparation av våtrum i lgh nr 17	2018
Fortsatt arbete med ventilation	2018
Installerat fallskydd på tak	2018
Bytt lampor på balkonger	2018
Ventilationsförbättringar	2017
Målat fönster mot Åresjön	2016
Oljat balkongräcken	2016
Ventilationsåtgärder beträffande restauranglokalens kök	2016
Tavla i vestibulen (stor pistkarta)	2016
Målning	2013
Kodlås i skidförråd	2013
Automatisk dörröppnare	2013
Akustikåtgärder	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi har varit stabil och medlemsavgifterna har varit oförändrade. Styrelsen har beslutat att hålla medlemsavgifterna oförändrade under 2026.

Vi hade en brand i lokalen som disponeras av hyresgästen Yasser Frisersalong den 28 december 2024. Branden kunde släckas snabbt efter rådigt ingripande. Ingen person kom till skada. Viss inredning blev brandskadad. Slutreglering av skador och ersättningar är klar under 2025.

Styrelsen har under året arbetat med stadgar och ordningsregler. Bakgrunden är dels att stadgarna behöver ses över efter 20 år men även upplevda problem och störningar kopplade till uthyrning. Styrelsen har fattat beslut om nya ordningsregler som har distribuerats till alla medlemmar. Vidare planerar styrelsen att lägga fram förslag om nya stadgar till stämman våren 2026.

Beslut har fattats att alla bostadsrättsföreningar skall byta redovisningsmetod från sk K2 till sk K3. Detta innebär att föreningens avskrivningar som hittills gjorts på hela fastigheten nu skall delas upp på ett tiotal komponenter t ex stomme, ventilation, el, hiss mm. I praktiken innebär detta högre avskrivningar preliminärt ökar avskrivningarna från knapp 600 tkr/år till knappt 1 mkr/år. Det påverkar inte vårt kassaflöde eller avgiftsnivå.

Vidare har Förvaltningsrätten fattat beslut om ändrad grund för avdrag för ingående moms från ”andel av

ytan” till ”andel av intäkterna”. För vår del betyder det att vi kan nyttja större andel av ingående moms att kvitta mot utgående moms.

Hyresgäster

Vår hyresgäst Åre Hälsobutik avslutade sitt hyresavtal och ny hyresgäst blev Brädd i Åre som etablerat en caféverksamhet.

Medlemsinformation

Av föreningens 18 lägenheter har en (1) överlåtits under året. Föreningen hade vid årets ingång 30 medlemmar. Under året har två (2) medlemmar utträtt och två (2) har tillträtt. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår därmed till 30st, varav ingen juridisk person.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 032	1 987	1 745	1 606
Resultat efter finansiella poster	-108	-187	-552	-621
Soliditet (%)	71,3	71,5	71,1	71,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	650	653	535	515
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 113	10 254	10 517	10 671
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 589	7 604	7 799	7 913
Sparande per kvm (kr/kvm)	227	213	8	-30
Räntekänslighet (%)	15,6	15,7	7,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	227	229	240	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	39,4	43,2	40,4	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

I flerårsöversikten har räkenskapsår 2024,2023 beräknats felaktigt på en boyta på 1 317kvm och lokalyta på 459kvm. För 2022 och 2025 görs beräkningen på en boyta på 1 317kvm och lokalyta på 438kvm.

Upplysning vid förlust

Årets förlust innehåller bokförda avskrivningar som inte påverkar vårt kassaflöde. Styrelsens fokus för den ekonomiska styrningen är att över tid kunna ha positivt kassaflöde och ha möjlighet att amortera våra fastighetslån. Vi har vid utgången av 2025 fastighetslån om 13,3 mkr vilket innebär en amortering om sammanlagt 0,2 mkr.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 270	11 599	1 347	-18 277	-187	35 752
Disposition av föregående års resultat:				-187	187	0
Avsättning underhållsfond			121	-121		0
Årets resultat					-652	-652
Belopp vid årets utgång	41 270	11 599	1 468	-18 585	-652	35 100

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 585 130
årets förlust	-652 131
	-19 237 261

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	121 416
i ny räkning överföres	-19 358 677
	-19 237 261

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 031 730	1 987 037
Övriga intäkter		138 198	0
		2 169 928	1 987 037
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 296 920	-1 039 425
Övriga kostnader	4	-99 923	-151 937
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-930 769	-566 160
		-2 327 612	-1 757 522
Rörelseresultat		-157 684	229 515
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	1 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 586	-418 038
		-494 447	-416 564
Resultat efter finansiella poster		-652 131	-187 049
Resultat före skatt		-652 131	-187 049
Årets resultat		-652 131	-187 049

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	48 449 357	49 373 438
Inventarier, verktyg och installationer	6	45 696	52 384
		48 495 053	49 425 822
Summa anläggningstillgångar		48 495 053	49 425 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		483 411	452 582
Övriga fordringar		0	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 471	52 576
		525 882	505 296
<i>Kassa och bank</i>		239 546	165 706
Summa omsättningstillgångar		765 428	671 002
SUMMA TILLGÅNGAR		49 260 481	50 096 824

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	41 270 053	41 270 053
Uppskrivningsfond	11 599 300	11 599 300
Fond för yttre underhåll	1 467 819	1 347 222
	54 337 172	54 216 575

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-18 585 130	-18 277 483
Årets resultat	-652 131	-187 049
	-19 237 261	-18 464 532

Summa eget kapital

35 099 911 **35 752 043**

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut	3 973 750	8 290 714
Summa långfristiga skulder	3 973 750	8 290 714

Kortfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut	9 345 708	5 213 644
Förskott från kunder	0	32 188
Leverantörsskulder	184 557	69 585
Aktuella skatteskulder	6 524	2 102
Övriga skulder	66 416	61 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	583 615	674 588
Summa kortfristiga skulder	10 186 820	6 054 067

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 260 481 **50 096 824**

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-652 131	-187 049
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	930 769	566 160
Betald inkomstskatt	138	-8 331

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

278 776 370 780

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-30 829	15 971
Förändring av kortfristiga fordringar	10 105	-7 436
Förändring av leverantörsskulder	114 972	-77 244
Förändring av kortfristiga skulder	4 202 681	-8 705 513

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 575 705 -8 403 442

Finansieringsverksamheten

Förändring kortfristig del av lån	-4 316 964	8 637 646
Amortering av lån	-184 900	-346 932

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 501 864 8 290 714

Årets kassaflöde

73 841 -112 728

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 165 706 278 435

Likvida medel vid årets slut

239 547 165 707

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag enligt 3 kap. 5 § 4 st. ÅRL. Övergången till K3 har inte medfört några förändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen eller noter, och någon effekt på det egna kapitalet har inte uppkommit till följd av övergången till K3.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjande period varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stome, grund	140 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	40 år
Hiss	40 år
Balkonger	40 år
Rest	50 år

Skatter

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

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 upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

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	855 633	859 374
Årsavgifter lokaler	923 840	916 301
Fastighetsskatt	77 200	78 512
Garage och p-platser	66 634	74 298
Debiterade vattenkostnader	23 184	23 370
Debiterade värmekostnader	31 920	31 920
Övriga intäkter	53 319	3 262
	2 031 730	1 987 037

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	42 513	41 794
Uppvärmning	259 387	248 592
Vatten och avlopp	96 897	116 064
Sophämtning	38 760	32 678
Hiss	14 778	10 154
Fastighetsskötsel	158 039	131 698
Fastighetsstäd	39 697	33 898
Snöröjning/sandning	35 625	61 645
Övriga köpta tjänster	29 817	108 036
Bredband / kabel-TV	47 054	47 856
Försäkring	35 567	34 127
Fastighetsavgift / Fastighetsskatt	113 752	109 330
Reparationer	379 218	63 554
Övrigt	5 815	0
	1 296 919	1 039 426

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	52 810	67 391
Extra ekonomisk förvaltning	10 361	1 000
Konsultarvoden	11 597	118 427
Bankkostnader	6 457	3 191
Övriga	18 698	-38 072
	99 923	151 937

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 206 427	56 206 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 206 427	56 206 427
Ingående avskrivningar	-6 832 989	-6 273 517
Årets avskrivningar	-924 081	-559 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 757 070	-6 832 989
Utgående redovisat värde	48 449 357	49 373 438
Taxeringsvärden byggnader	31 800 000	31 800 000
Taxeringsvärden mark	8 672 000	8 399 000
	40 472 000	40 199 000
Bokfört värde byggnader	44 162 986	56 206 426
Bokfört värde mark	12 043 441	0
	56 206 427	56 206 426

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 875	66 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 875	66 875
Ingående avskrivningar	-14 491	-7 803
Årets avskrivningar	-6 688	-6 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 179	-14 491
Utgående redovisat värde	45 696	52 384

Not 7 Fastighetslån

Av föreningens 4 fastighetslån har 3 av dem slutbetalningsdag under 2026. Föreningen har dock inte avsikt att lösa lånen under 2026, utan de kommer omförhandlas med nya villkor.

Långivare	Räntesats %	Slutbet.dag	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypoteket	4,12	2026-03-01	4 227 100
Stadshypoteket	3,97	2026-03-30	4 063 614
Stadshypoteket	2,80	2026-03-30	1 054 994
Stadshypoteket	2,91	2027-10-30	3 973 750
			13 319 458

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 319 458 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 973 750	8 290 714
	3 973 750	8 290 714
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 345 708	5 213 644
	9 345 708	5 213 644

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000

Årsredovisningen beslutades den 20 mars 2026

Åre Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Forslid
Ordförande

Magnus Jannerling

Carl-Axel Karlsson

Hans Lager

Lars Persson

Lena Göransson

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

Dennis Rydmark
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 07:22

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 20.03.2026 09:38

DOCUMENT ID:

r1N_wYcqZI

ENVELOPE ID:

ryfuDKc9Wg-r1N_wYcqZI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning - Bostadsrättsföreningen Åre Parken för 20250101-20251231.pdf

15 pages

SHA-512:

fe5aa0c9399178c4c9107a166ad279340f14df3fb8b3f74
bbace1eb5cf1f09f253d47d82d2a528f87972ec1be6d4d6
9695070ce6f886a480f0c639911d88a8f4

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. ANNA CECILIA INGVAR F ORSLID anna@forslid.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 10:17 20.03.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/11) IP: 95.203.26.223
2. MAGNUS JANNERING jf@jannering.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:14 20.03.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/22) IP: 82.196.111.115
3. Carl-Axel Alexander Karls son carl-axel@karlsson.ac	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:22 20.03.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/18) IP: 2.66.49.251
4. Hans Erik Harrysson Lage r hans.lager@outlook.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 14:06 20.03.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/24) IP: 217.213.143.181
5. LARS PERSSON lars.persson.se@gmail.co m	 Signed Authenticated	20.03.2026 14:26 20.03.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/13) IP: 37.123.142.126
6. Lena Maria Göransson lenagoransson18@gmail. com	 Signed Authenticated	20.03.2026 14:47 20.03.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/18) IP: 37.123.143.55
7. Heintz Dennis Sören Ryd mark denryd@yahoo.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 07:22 23.03.2026 07:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/17) IP: 37.123.142.125

* 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

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

 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