

Årsredovisning 2025

Brf Mitt i Åre 1983

716414-7931



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mitt i Åre 1983

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mörviken 1:13	1984	Åre

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Bank

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 2 406 kvm samt 2 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 490 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 896 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna-Lena Lindström	Ordförande
Lars Lidén	Styrelseledamot
Olle Anders Gartell	Styrelseledamot
Christian Grimsrud	Styrelseledamot
Åsa Hagberg	Styrelseledamot
Håkan Sjögren	Suppleant
Annika Stanley Wandebäck	Suppleant
Carl Johan Andersson	Suppleant

Valberedning

Anders Berglund

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sverker Andersson Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-24. Val av ny revisor..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2045.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Byte av varmvattentankar och uppgradering, målning och renovering av skidbodnar
- 2016** ● Infartsbom, förstärkt elförsörjning tvättstuga, klinkers i entréer återställd
- 2017** ● Målningsarbeten och löpande underhåll
- 2018** ● Renovering av gångbro påbörjad, extra underhåll fläktssystem
- 2019** ● Renovering av gångbro, nya gatlyktor GA gångväg
- 2020** ● Renovering trapp mot parkering, målning av balkar påbörjad, installation av fibernät IP Only
- 2021** ● Målning av balkar under tak, bomreparation, staket mot parkering
- 2022** ● Borttagning av infartsbom, omdisposition av parkeringsplatser, påbörjat arbete med byte av värmeväxlare
- 2023** ● Ny värmeväxlare installerad
- 2024** ● Asfaltering av gångväg och pelare utbytt
- 2025** ● OVK åtgärder, stamspolat/filmat avloppsstammar, ny styrutrustning värmesystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Reparation skadade balkongplattor
- Målning träfasader öster och söder samt renovering fönster
- Injustering av ventilationsanläggning efter OVK-besiktning
- Renovering av tekniska system i hiss 600-huset

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsförvaltning	AGO Servicebolaget i Åre AB
Lokalvård	Anjas Städservice AB
Parkering	Aimo Park Sweden AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA3 och GA4 med en % andel enligt följande fördelning: samfälligheten GA3 som avser förvaltning av översta trappan från torget och gången utanför Tagehus Holding AB (tidigare Diös) och AGOs reception. Kostnaderna fördelas med 40% för föreningen, 40 % för Tagehus och 20% för Åre kommun. Samfälligheten GA4 avser infart till fastigheten och hela parkeringen. Här är fördelningen 50% för föreningen och 50% för Tagehus.

Övrig verksamhetsinformation

Vattenskada ovanför AGOs reception.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året haft större kostnader än vanligt kring våra entrér, framför allt dörrar och lås, och hissar.

Vi har även haft betydande kostnader för OVK åtgärder och ny styrutrustning för vårt värmesystem.

Förändringar i avtal

Nej

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 015 284	2 958 933	2 308 667	2 281 256
Resultat efter fin. poster	-117	275 184	-262 461	-119 634
Soliditet (%)	88	88	88	89
Yttre fond	3 129 812	3 082 548	3 157 453	2 957 453
Taxeringsvärde	51 396 000	44 380 000	44 380 000	44 380 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	973	762	762
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,4	79,4	74,4	79,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 075	1 168	1 168	1 168
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 027	1 071	1 071	1 071
Sparande / kvm totalyta, kr	105	228	73	24
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	99	109	115
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	158	143	146
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	104	87	75	81
Energikostnad / kvm totalyta, kr	342	344	327	341
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	2,56	1,04	1,04
Räntekänslighet (%)	1,20	1,20	1,53	1,53

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gått med 117 kr i förlust under 2025, detta beror mest på stora kostnader kring OVK åtgärder, styrutrustning för vårt värmesystem och återkommande problem med våra hissar och entrédörrar.

Även våra driftkostnader har ökat t ex Vatten och Sophämtning.

Styrelsen har därför beslutat att höja avgifterna med 20% från och med 2026-04-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	27 542 976	-	-	27 542 976
Fond, yttre underhåll	3 082 548	-	47 264	3 129 812
Balanserat resultat	-2 067 188	275 184	-47 264	-1 839 268
Årets resultat	275 184	-275 184	-117	-117
Eget kapital	28 833 520	0	-117	28 833 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 839 268
Årets resultat	-117
Totalt	-1 839 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-110 112
Balanseras i ny räkning	-1 929 273
	-1 839 385

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 015 286	2 958 933
Övriga rörelseintäkter	3	214 170	56 903
Summa rörelseintäkter		3 229 456	3 015 836
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 708 703	-2 281 227
Övriga externa kostnader	9	-128 761	-131 494
Personalkostnader	10	-91 994	-89 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 272	-184 272
Övriga rörelsekostnader		-41 189	0
Summa rörelsekostnader		-3 154 919	-2 686 987
RÖRELSERESULTAT		74 537	328 849
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 271	19 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-99 925	-73 600
Summa finansiella poster		-74 654	-53 665
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117	275 184
ÅRETS RESULTAT		-117	275 184

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	29 539 841	29 696 225
Maskiner och inventarier	13	545 006	572 894
Summa materiella anläggningstillgångar		30 084 847	30 269 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	275 000	275 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		275 000	275 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 359 847	30 544 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 377	68 059
Övriga fordringar	15	38 111	32 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	114 715	110 200
Summa kortfristiga fordringar		195 203	210 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 048 753	1 827 661
Summa kassa och bank		2 048 753	1 827 661
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 243 956	2 038 636
SUMMA TILLGÅNGAR		32 603 804	32 582 756

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 542 976	27 542 976
Fond för yttre underhåll		3 129 812	3 082 548
Summa bundet eget kapital		30 672 788	30 625 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 839 268	-2 067 188
Årets resultat		-117	275 184
Summa fritt eget kapital		-1 839 385	-1 792 004
SUMMA EGET KAPITAL		28 833 403	28 833 520
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 875 000	0
Summa långfristiga skulder		2 875 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 875 000
Leverantörsskulder		218 738	208 271
Skatteskulder		37 795	9 712
Övriga kortfristiga skulder		22 426	40 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	616 442	616 170
Summa kortfristiga skulder		895 401	3 749 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 603 804	32 582 756

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	74 537	328 849
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	184 272	184 272
	258 809	513 121
Erhållen ränta	17 019	19 935
Erlagd ränta	-99 476	-73 600
Erhållen utdelning	8 252	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	184 604	459 456
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 772	1 388
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 716	23 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 092	483 919
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	221 092	483 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 827 661	1 343 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 048 753	1 827 661

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mitt i Åre 1983 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Maskiner och inventarier	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 061 225	2 061 228
Årsavgifter, lokaler	187 800	187 800
Hysesintäkter, lokaler	256 380	252 396
Hysesintäkter p-plats	50 400	50 380
Hysesintäkter p-plats, moms	98 600	98 600
Hysesintäkter P-plats moms. Aimo	174 842	124 712
Kabel-TV/Bredband	145 800	145 800
El	37 354	35 458
Övriga intäkter	2 886	2 559
Summa	3 015 286	2 958 933

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	6	3
Arrendeintäkter	5 242	0
Övriga intäkter	0	3 900
Ersättn.fr.försäkr.bolag	9 634	0
Återvunnen moms	171 288	0
Intäkter Skyltar	28 000	53 000
Summa	214 170	56 903

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	387 837	418 436
Besiktning och service	193 510	19 181
Fastskötsel/teknisk förv extra	161 614	41 445
Städning	69 016	12 984
Snöskottning	91 335	88 688
Summa	903 312	580 734

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	935
Försäkringsskador	0	9 634
Trapphus/port/entr	0	21 256
Soprum/miljöanläggning	1	0
Dörrar och lås/porttele	58 398	311
VA	0	1 245
Värme	62 303	802
Ventilation	0	1 679
Hissar	30 374	46 444
Staket/grind/terrass	52 823	0
Gård/markytor	1 924	0
Summa	205 823	82 306

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	110 112	0
Gård/markytor	0	152 736
Summa	110 112	152 736

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	232 949	265 856
Uppvärmning	434 320	422 963
Vatten	290 867	233 530
Sophämtning	140 056	127 212
Summa	1 098 192	1 049 561

Viss del av elkostnaden vidarefaktureras till Åre kommun och Åre Centrum gällande samfälligheten G3, se posten el under not 2.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 935	47 058
Självrisker	0	57 300
Kabel-TV	54 231	54 849
Bredband	144 491	146 124
Fastighetsskatt	141 608	110 560
Summa	391 265	415 891

Kostnaden för bredband vidarefaktureras till medlemmarna, se posten Kabel/TV/Bredband under not 2

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	654	4 557
Övriga förvaltningskostnader	47 627	47 345
Revisionsarvoden	15 855	17 392
Ekonomisk förvaltning	64 625	62 200
Summa	128 761	131 494

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 994	19 994
Summa	91 994	89 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99 925	73 600
Summa	99 925	73 600

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 417 976	31 417 976
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 417 976	31 417 976
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 721 751	-1 565 367
Årets avskrivning	-156 384	-156 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 878 135	-1 721 751
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 539 841	29 696 225
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>140 000</i>	<i>140 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 878 000	29 750 000
Taxeringsvärde mark	14 518 000	14 630 000
Summa	51 396 000	44 380 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	837 500	837 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	837 500	837 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-264 606	-236 718
Årets avskrivning	-27 888	-27 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-292 494	-264 606
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	545 006	572 894

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Egen lokal	275 000	275 000
Summa	275 000	275 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 111	32 716
Summa	38 111	32 716

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 659	12 134
Fastighetsskötsel	33 272	32 189
Städning	0	141
Försäkringspremier	17 422	16 095
Kabel-TV	9 108	9 156
Bredband	24 354	24 354
Förvaltning	18 900	16 131
Summa	114 715	110 200

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-06-30	2,84 %	2 875 000	2 875 000
Summa			2 875 000	2 875 000
Varav kortfristig del			0	2 875 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 875 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 405	104 281
El	24 949	22 954
Uppvärmning	47 090	49 611
Utgiftsräntor	449	0
Vatten	5 401	0
Förutbetalda avgifter/hyror	432 148	439 324
Summa	616 442	616 170

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 050 000	4 050 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgift till föreningen kommer att höjas med 20 % från och med 2026-04-01. Vi planerar att teckna ett nytt lån på 1,5 miljoner för att täcka kostnaderna för de stora renoveringarna i år men undersöker möjligheten att ta in motsvarande summa i ett kapitaltillskott. Föreningen kommer under 2026 att gå över till K3. K3 är ett principbaserat redovisningsregelverk som är huvudregelverket för årsredovisningar i Sverige, obligatoriskt från 2026 för alla bostadsrättsföreningar. K3 ger en mer rättvisande bild av ekonomin genom detaljerade värderingsregler, komponentavskrivningar och utökade noter, jämfört med det förenklade K2-regelverket.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Åre

Anna-Lena Lindström
Ordförande

Åsa Hagberg
Styrelseledamot

Christian Grimsrud
Styrelseledamot

Lars Lidén
Styrelseledamot

Olle Anders Gartell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 10:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 22:54

DOCUMENT ID:

Bkx0cFm2nWl

ENVELOPE ID:

HkA9F7h2bg-Bkx0cFm2nWl

DOCUMENT NAME:

Brf Mitt i Åre 1983, 716414-7931 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

2cbd17b523230c4108bd15897fdaea0ae456fca95d13d3
719d0ffcb3efb9408313fba0b4f1944edecef403e5550dc5
14b9793a0788b9d6f43fb811e2e21b7bb2

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. ÅSA HAGBERG asa.hagberg@outlook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:57 15.04.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.183
2. Anna-Lena Lindström annalena.lindstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:06 15.04.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.200.139
3. LARS LIDÉN lars.liden@live.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 19:47 18.04.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.217.241
4. CHRISTIAN GRIMSRUD grimsruds@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:38 16.04.2026 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.20.45
5. Olle Anders Gartell olle.gartell@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:29 15.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.62.2
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:29 22.04.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mitt i Åre 1983,
716414-7931**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Mitt i Åre 1983** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Mitt i Åre 1983**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 10:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 22:54

DOCUMENT ID:

rygRcYXn2be

ENVELOPE ID:

SyR5F73n-l-rygRcYXn2be

DOCUMENT NAME:

RB Mitt i Åre 1983.pdf

2 pages

SHA-512:

cf80cc8c61917f9a81a5bab467e0c6c60a1bcffb0f24dbfb
fcd45fdfcbdeeb358d0e55919eaca82d3740617fd55a6f4
5aaa5dd9adcf6ad289fefe7fdc26b989f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	22.04.2026 10:28	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	22.04.2026 10:28	Low	IP: 194.179.134.194

* 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