

Årsredovisning
för
Brf Drömstugan Åre Strand
769622-5064

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Drömslugan Åre Strand 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta föreningens fristående hus och till respektive hus hörande närområden (bostadsrätten) för nyttjande/uthyrning utan begränsning i tiden.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Åre Prästbord 1:126, föreningen innehar tomten med äganderätt. Fastigheten färdigställdes december 2011 där man upplåter fristående enfamiljshus. Avskrivning av byggnaden påbörjades 2012. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. Samtliga fristående enfamiljshus är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsarean (BOA) är 903 kvm fördelade på 21 fristående enfamiljshus, där varje hus är 43 kvm med totalt 3 rum.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

AGO	fastighetsskötsel, tillsynstjänster och förmedlingstjänster
Holiday Club Sweden AB	TV-signal
Reaxcer	väghållning
Åre Kommun	vatten och avlopp
Lundstams	soppantering
Jämtkraft	hushållsel till hus och motorvärmare samt gatljus
Ahrås & Aldefelt Revision AB	revision
Talenom Redovisning AB	ekonomisk förvaltning

Fastighetens tekniska status

Framtagande av en underhållsplan har färdigställts under 2023. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3 % av taxeringsvärdet för fastigheten.

Beskattning

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

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Dag Rosén	ledamot & ordförande
Malin Dahlin	ledamot
Helén Sjöström	ledamot
Kenneth Sponton	ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor

Jessica Aldefelt, Ahrås & Aldefelt Revision AB.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-08-26.

Föreningen har sitt säte i Jämtland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat vidare med att hantera frågan om laddning av elbilar, snöröjning och hantering av snöhögar har också hanterats genom möten med entreprenör.
Undersökning och olika förslag på åtgärder av sophuset översvämningsproblem har också behandlats.
Samt löpande underhålls åtgärder av våran fina förening.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 32 st. Under året har sex (6) lägenhet överlåtits. Under året har 8 medlemmar tillkommit samt 6 medlemmar avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 34 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	891	884	756	630
Resultat efter finansiella poster	-268	-216	-636	-427
Soliditet (%)	96,8	97,2	97,2	98,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	977	977	837	698
Yttre underhållsfond	1 155	1 017	889	762
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	221	221	221	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	221	221	221	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	126	95	-370	0
Räntekänslighet (%)	0,2	0,2	0,3	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	157	122	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,9	99,8	98,1	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens avgift har under flera år inte täckt avskrivningar, men klarat utgifterna via avgiften, dvs avgiften täcker kassaflödesbehovet. Framtida underhållsbehov innebär att avgiften behöver höjas för att motverka fortsatt förlust och höjs från jan 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 010 000	2 882 454	1 017 072	-9 717 492	-216 326	33 975 708
Disposition av föregående års resultat:				-216 326	216 326	0
Avsättning till underhållsfond			137 592	-137 592		0
Årets resultat					-268 311	-268 311
Belopp vid årets utgång	40 010 000	2 882 454	1 154 664	-10 071 410	-268 311	33 707 397

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 071 410
årets förlust	-268 311
	-10 339 721

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	137 592
	-10 477 313
	-10 339 721

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	891 076	883 957
Övriga rörelseintäkter		37 903	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		928 979	883 957
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-808 350	-705 739
Övriga externa kostnader	4	-87 856	-74 245
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-286 160	-301 857
Summa rörelsekostnader		-1 182 366	-1 081 841
Rörelseresultat		-253 387	-197 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 924	-18 441
Summa finansiella poster		-14 924	-18 442
Resultat efter finansiella poster		-268 311	-216 326
Resultat före skatt		-268 311	-216 326
Årets resultat		-268 311	-216 326

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 862 130	34 148 290
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 862 130	34 148 290
Summa anläggningstillgångar		33 862 130	34 148 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		230 200	198 500
Övriga fordringar		48	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 984	60 052
Summa kortfristiga fordringar		291 232	258 552
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		677 941	537 916
Summa kassa och bank		677 941	537 916
Summa omsättningstillgångar		969 173	796 468
SUMMA TILLGÅNGAR		34 831 303	34 944 758

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 010 000	40 010 000
Uppskrivningsfond		2 882 454	2 882 454
Fond för yttre underhåll		1 154 664	1 017 072
Summa bundet eget kapital		44 047 118	43 909 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 071 410	-9 717 492
Årets resultat		-268 311	-216 326
Summa fritt eget kapital		-10 339 721	-9 933 818
Summa eget kapital		33 707 397	33 975 708
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Förskott från medlemmar		3 500	0
Leverantörsskulder		89 267	80 990
Skatteskulder		411 579	395 052
Övriga skulder		0	29 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		419 560	263 662
Summa kortfristiga skulder		1 123 906	969 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 831 303	34 944 758

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-268 311	-216 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	286 160	301 857
Betald skatt		16 479	13 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34 328	99 329
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-31 700	16 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-931	-1 500
Förändring av leverantörsskulder		8 277	3 145
Förändring av kortfristiga skulder		130 051	-19 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten		140 025	97 603
Årets kassaflöde		140 025	97 603
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		537 916	440 314
Likvida medel vid årets slut		677 941	537 917

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
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	882 000	882 000
Pant- och överlåtelseavgifter	9 076	1 958
	891 076	883 958

I föreningens årsavgifter ingår VA, markarbeten, snöröjning, kabel-TV, fastighetsunderhållet, el för utebelysning och parkeringsvärmare. Hushållsel, värme (el) och inre lägenhetsunderhåll ansvarar varje enskild Brf medlem för.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	32 999	28 761
Vatten och avlopp	136 967	113 172
Snöröjning, städning och renhållning	102 980	147 721
Serviceavtal	112 030	128 152
Reparation och underhåll	119 022	0
Fastighetsförsäkringar	51 997	50 739
Övriga fastighetskostnader	40 800	20 400
Fastighetsskatt	211 554	200 025
Förbrukningsinventarier	0	16 770
	808 349	705 740

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	20 625	20 625
Övriga externa kostnader	67 231	53 620
	87 856	74 245

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 219 239	37 219 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 219 239	37 219 239
Ingående avskrivningar	-3 070 949	-2 784 789
Årets avskrivningar	-286 160	-286 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 357 109	-3 070 949
Utgående redovisat värde	33 862 130	34 148 290
Bokfört värde byggnader	30 782 130	31 068 290
Bokfört värde mark	3 080 000	3 080 000
	33 862 130	34 148 290

Not 6 Installationer på egen fastighet

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 488	78 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 488	78 488
Ingående avskrivningar	-78 488	-62 791
Årets avskrivningar	0	-15 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 488	-78 488
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	286 160	301 857
	286 160	301 857

Not 9 Ställda säkerheter

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

Årsredovisningen beslutades 2026-04-15

Åre

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dag Rosén
Ordförande

Malin Dahlin

Helén Sjöström

Kenneth Sponton

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

Jessica Aldefelt
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 18:44

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 11.05.2026 14:38

DOCUMENT ID:

SJnJ0rJJMI

ENVELOPE ID:

H1i10BkJzg-SJnJ0rJJMI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning - Brf Drömstugan Åre Strand för 20250101-20251231.pdf

12 pages

SHA-512:

cb74778bd24fa8c9039b9fea21ac5f7e15313cd7b447c17f49245e7cc5503907fd0f5515d3b67998e6b88be49d199f4d3ed30f4bf2ac9556b5497f7fc80fb998

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. Dag Erik Rosén dprs59@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:42 11.05.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/10) IP: 90.231.23.62
2. MALIN DAHLIN dahlinos@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:44 12.05.2026 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/25) IP: 217.213.132.0
3. Helen Sjöström sjostrom.helen@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:54 13.05.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/22) IP: 85.139.158.197
4. Kenneth Sponton kenneth.sponton@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 18:25 13.05.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/16) IP: 172.226.49.7
5. Jessica Tina Aldefelt jessica.aldefelt@aarevisio.n.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 18:44 13.05.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/18) IP: 185.152.179.32

* 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