

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen UTSIKTEN

716461-8006

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen UTSIKTEN, 716461-8006, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse:

Efter föreningsstämman 25 maj 2025 består styrelsen av:

Marie Carlholm (Ordförande)

Jonas Lambert (Ledamot/Ekonomi)

Sandra Hälldahl (Ledamot)

Linda Hansson (Ledamot)

Helena Estrand Helmertz (Ledamot)

Markus Vaks (Suppleant)

Vakant (Suppleant)

Vid extra stämma den 2 december för fyllnadsval invaldes Fredrik Pettersson 8A i styrelsen till vakant suppleantpost.

Externt inhyrd kassör/bokföring

H Ekonomi & Kontor - Helena Kinnunen och Mihaela Bene.

Revisor:

Affärsrådgivare Mats Mattiasson

Valberedning:

Toomas Vaks

Föreningen:

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades i 1987 och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger de fyra fastigheterna Svedje 1:121, 1:122, 1:123 samt 1:124 i Åre kommun. Varje hus inrymmer 4 likvärdigt stora lägenheter vilka betecknas A, B, C och D och adress Övre Hermelinen 4, 6, 8 och 10.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastigheter har del i Fröåvägens samfällighetsförening samt i ÅRE-BJÖRNEN samfällighetsförening (ÅBS) gemensamhetsanläggningen Åre Svedje ga:9 som förvaltar underhåll och drift/skötsel av vägar, vägbelysning, VA- och Kabel-TV-nät samt avfallshantering.

Fastigheterna sammanlagda taxeringsvärde enligt 2025-års taxering är 9 195 tkr. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade inklusive bostadsrättstillägg.

Nya Medlemmar:

Inga medlemsförändringar under året.

Möten:

Föreningsstämma hölls 25 maj 2025 i linje med ordinarie agenda.

Styrelsen har haft protokollförda möten den 2025-07-01, 2025-07-29, 2025-08-26, 2025-09-08, 2025-09-30, 2025-10-21, 2025-11-05, 2025-11-25, 2025-12-16, 2026-01-13, 2026-02-17, 2026-03-18, 2026-04-23 samt ett planerat möte 2026-05-20. Dessutom har styrelsen vid behov haft kontakt över telefon och email.

Föreningsstämman är planerad till 24 maj 2026. Mötet kommer även i år att genomföras som Teams konferens.

Medlemsinformation:

Styrelsen har under året informerat alla medlemmar över email om allt det som är av vikt för föreningen och var och en som ägare och medlem. Medlemsinfo- och Säkerhetsdokumenten är PM som uppdateras vartefter. Säkerhets dokumentet är viktig läsning för åtgärder kring husens säkerhet av vatten, el, brand etc. Uppdaterade dokument skickades ut i samband med material inför årsstämman till föreningens medlemmar.

Löner och arvoden:

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Styrelsen ersätts med resekostnader enligt den statliga normen och enligt föreningsstämmbeslut 2017. Sammanlagt har 5.500 kr utbetalats.

Administration:

Helena Kinnunen / Mihaela Bene på H Ekonomi & Kontor AB, Kuttervägen 43 D, 749 48 Enköping, har som vår externa redovisningsbyrå/kassör skött vår externa postmottagning samt bokföring, i god relation med Jonas Lambert i styrelsen.

Underhåll och reparationer:

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Det planerade projektet med utbyte och målning av balkongräckena samt kontroll och utbyte av dåligt trä i konstruktionen har utförts till stor belåtenhet av Grund och Tak under augusti 2025.

Reparation av anslutningen mellan frånluftsentiler och tak har utförts av Frösö Byggnadsplåtslageri AB. De har monterat lock, stosas samt "regnbågar" på gavlarna som skydd för snö och vind. De har även monterat flänsar mellan befintlig huv och yttertak för att förhindra att snö driver in under skorstenen - detta gäller alltså alla hus. Under vintern har inga nya läckage vid köksfläktar och i tak uppmärksammats.

Efter styrelsens godkännande har Elbilsladdare installerats av Fjällinstallationer för de medlemmar som så önskat. Avtal tecknades direkt med de berörda lägenhetsinnehavarna och Grön Rot kunde åberopas. Stort tack till Marcus Strömberg som koordinerat detta arbete.

Avtal med GlobalConnect för fiberindragning i samtliga lägenheter har tecknats av styrelsen eftersom Åre Björnens Samfällighetsförening (ÅBS) har meddelat att bredbandslösningen är föråldrad och kommer läggas ner. Befintlig anläggning fungerar så dåligt (eller inte alls), och kostnad för att reparera är mycket hög så när bredband försvinner får man använda egna lösningar med mobilt bredband/modem i väntan på att fiber blir indraget.

Markfukt tränger upp genom betongplattan pga konstruktionen med minimal isolering nedåt under betongplattan (vilket var standard när husen byggdes) och det har konstaterats fukt i mellanväg i 6D. OCAB och Polygon, har bistått styrelsen med expertkunskap/fukttekniker för att utreda orsaken (hösten 2024). Enligt konsulterna löser dränering inte problemet eftersom det är ett konstruktionsproblem, men det kan möjligen sänka markfukten genom att leda bort vatten. Ytterligare fuktmätningar har utförts av OCAB i april 2026 i alla bottenvåningar och de har även kontrollerat fukt runt avloppen i badrummen i samtliga lägenheter. Åtgärder inklusive status på dränering ska fortsatt undersökas baserat på resultat av fuktmätningarna. Under hösten 2025 påtalades för ÅBS att smältvatten rinner över vägen mot våra hus eftersom dikena och trummorna varit igensatta, ÅBS har åtgärdat detta och ombesörjt dikning hösten 2025.

Styrelsen har undersökt hur en lösning med gemensamt elavtal skulle påverka medlemmarnas kostnad för el, slutsatsen är detta inte skulle ge någon fördel pga höga kostnader för oss som en liten förening att installera en sådan lösning.

Skylt uppsatt med parkeringsanvisning utanför ÖH 10 pga att det är mycket trångt där.

Ekonomi:

Föreningen har en god ekonomi med jämförelsevis låga föreningsavgifter.

Beslut har skett i avslutad lantmäteriförrättning 5 februari 2025 angående omprövning av Åre-Svedje ga:9 samt bildat en ny gemensamhetsanläggning Åre-Svedje ga:26. Lantmäteriet tillsammans med arbetsgruppen har tagit fram nya andelstal baserat på en zonindelning för alla fastigheter som är delägare i gemensamhetsanläggningen - detta kommer att minska Brf Utsiktens kostnad med 141 kr/år.

Avtal för våra lån som löpt ut har fortsatt tecknats med Handelsbanken,

- Befintligt lån för takrenoveringen vilket är bundet på 1 år
- Nytt lån för renovering av räcken vilket är bundet på 3 år

Styrelsen har gått igenom budgeten för 2025 och kan konstatera att följande poster ökar i budgeten för 2025:

- Reparation och underhåll: + 585.000 kr för takrenovering samt byte av alla staket
- Räntekostnader: som går från 38.000 kr till 43.000 kr

Styrelsens planer inför 2026:

- Bättringsmålning av bl a skidförråden
- Åtgärda dåliga trappor där det behövs samt utfyllnad mellan ÖH 4 och 6
- Undersöka vidare angående värmepumpar (tillstånd av styrelsen krävs för att installera sådana)
- Stödmurarna ses över och åtgärdas vid behov
- Fortsatt arbete med att lösa problemen med inträngande markfukt

Flerårsöversikt

Belopp i kr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	417 456	417 456	379 504	345 000
Resultat efter finansiella poster	-671 435	77 076	88 019	-25 022
Soliditet %	73	83	82	81
Skuldsättning kr/kvm (BOA + LOA)	1 548	980	1 031	1 082
Skuldsättning kr/kvm (BOA)	1 548	980	1 031	1 082
Sparande kr/kvm (BOA + LOA)	78	147	160	29
Räntekänslighet %	3	2	2	3
Energikostnad kr/kvm (BOA + LOA)	-	-	-	-
Årsavgiften per kvm (BOA)	483	483	439	399
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Kostnader för el, värme och vatten ingår inte i årsavgiften.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 864 m² BOA och 0 m² LOA.

BOA + LOA = 864 m²

BOA= antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

LOA= antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

Uppllysning vid förlust: Resultatet för bostadsrättsföreningen innebär en förlust som till stor del utgörs av årets avskrivningar och underhåll av fastighet. Styrelsen bedömer att finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden inte påverkas.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - 20,6 % av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt

Räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

Årsavgiften per kvm upplåten bostadsrätt

Årsavgifterna divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	6 897 188	-2 462 143	77 076
Balanseras i ny räkning		77 076	-77 076
Årets resultat			-671 435
Belopp vid årets utgång	6 897 188	-2 385 067	-671 435

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-2 385 067
Årets resultat	-671 435
Summa	-3 056 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-3 056 502
Summa	-3 056 502

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr

Not

2025-01-01-
2025-12-31

2024-01-01-
2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning

2

417 456

417 456

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

417 456

417 456

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

3

-971 658

-245 487

Övriga externa kostnader

-30 616

-21 350

Av- och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-50 000

-50 000

Summa rörelsekostnader

-1 052 274

-316 837

Rörelseresultat

-634 818

100 619

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

178

311

Räntekostnader och liknande resultatposter

-36 795

-23 854

Summa finansiella poster

-36 617

-23 543

Resultat efter finansiella poster

-671 435

77 076

Resultat före skatt

-671 435

77 076

Årets resultat

-671 435

77 076

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

5 074 719

5 124 719

Summa materiella anläggningstillgångar

5 074 719

5 124 719

Summa anläggningstillgångar

5 074 719

5 124 719

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7 089

7 062

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 029

34 849

Summa kortfristiga fordringar

46 118

41 911

Kassa och bank

Kassa och bank

117 337

247 206

Summa kassa och bank

117 337

247 206

Summa omsättningstillgångar

163 455

289 117

SUMMA TILLGÅNGAR

5 238 174

5 413 836

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

6 897 188

6 897 188

Summa bundet eget kapital

6 897 188

6 897 188

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 385 067

-2 462 143

Årets resultat

-671 435

77 076

Summa fritt eget kapital

-3 056 502

-2 385 067

Summa eget kapital

3 840 686

4 512 121

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6,8

1 276 750

803 000

Summa långfristiga skulder

1 276 750

803 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

61 000

44 000

Leverantörsskulder

56 784

5 900

Skatteskulder

1 954

2 503

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 000

46 312

Summa kortfristiga skulder

120 738

98 715

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 238 174

5 413 836

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-671 435	77 076
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	50 000	54 594
Betald inkomstskatt	-549	-22 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-621 984	108 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 207	6 489
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 572	-2 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-620 619	112 481
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	550 000	-
Amortering av skuld	-59 250	-44 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	490 750	-44 000
Årets kassaflöde	-129 869	68 481
Likvida medel vid årets början	247 206	178 725
Likvida medel vid årets slut	117 337	247 206

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

	År
Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	417 456	417 456
Summa	417 456	417 456

Kommentar till not

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för underhåll och drift, där ingår bland annat reparationer, underhåll fastighet, fastighetsskatt, försäkringar, samfällighetsavgifter och lånekostnader.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga kostnader	7 788	10 857
Reparation och underhåll fastighet	714 797	-
Fastighetsskatt	27 584	26 080
Försäkringspremie fastighet	33 509	32 810
Samfällighetsavgifter	187 980	175 740
Summa	971 658	245 487

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon/några anställda under året.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 959 058	6 959 058
Utgående anskaffningsvärden	6 959 058	6 959 058
Ingående avskrivningar	-1 834 339	-1 784 339
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående avskrivningar	-1 884 339	-1 834 339
Redovisat värde	5 074 719	5 124 719

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	971 750	583 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000
Summa ställda säkerheter	4 500 000	4 500 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

<i>Skulder som avser flera poster</i>	<i>Typ av balanspost</i>	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Långfristig skuld	1 276 750	803 000
Övriga skulder till kreditinstitut	Kortfristig skuld	61 000	44 000
		1 337 750	847 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-20
Äre

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Marie Carlholm
Styrelseordförande

Jonas Lambert
Styrelseledamot

Helena Estrand Helmertz
Styrelseledamot

Sandra Hålldahl
Styrelseledamot

Linda Hansson
Styrelseledamot

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

Mats Mattiasson
Godkänd revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende