

Årsredovisning

för

Brf Familiebo

769618-9641

Räkenskapsåret

2025



Hk9eTLg1fe-Hkcxal1fx

Styrelsen för Brf Familiebo 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 tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder eller andra lägenheter i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Bostadsrättsföreningen bildades med registreringsdatum 2008-06-23 och förvärvade fastigheterna Hårbörsta 2:67, 2:68, 2:69, 2:70 i området Falken samt fastigheten Åre Svedje 1:270 i området Övre Bävern, Årebjörnen.

Föreningen har 20 lägenheter med en total bostadsarea på 1.448kvm.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen består av:	Lars Ulset	Ordförande
	Magnus Fuglår	ledamot
	Håvard Gausen	ledamot
	Magnus Karlsson	ledamot
	Hilde Ulvin	ledamot

Suppleanter: Robert Larsen Stornes

Revisor: Anita Skjörholm

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har årsbjörnen samfällighetsförening höjt sina avgifter vilket medför ökade kostnader för föreningen framåt.

Medlemsinformation

Av föreningens 20 lägenheter har en(1) överlåtelse skett under året.

Föreningen hade vid årets början 32 medlemmar. Under året har en(1) medlem lämnat och två(2) nya medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 33.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	745	741	743	742
Resultat efter finansiella poster	-189	-178	-133	-137
Soliditet (%)	72	72	73	73
Årsavgifter	741	741	741	741
Underhållsfond	718	650	582	514
Belåning per kvm	6 030	6 061	6 092	6 123
Räntekostn i förh. till oms (%)	18	18	18	19
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	512	512	512	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	90	97	128	0
Räntekänslighet (%)	12	12	12	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	7	7	35	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	99	99	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 030	6 061	6 092	0

Upplysning vid förlust

Föreningens långsiktiga åtaganden består av finansiering av föreningens fastigheter samt drift och underhåll av dessa. Föreningen genomförde under 2021 en refinansiering av föreningens lån till en fast ränta om 1.53% som löper till december 2026. Vidare amorterar föreningen löpande på lånen. Föreningens intäkter täcker för närvarande samtliga löpande kostnader och lämnar ett viss kassaflödesmässigt överskott. För det fall detta längre ej är fallet kommer föreningen att utvärdera en avgiftshöjning alternativt under en övergångsperiod nyttja kassan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 951 400	650 175	-3 171 151	-178 441	24 251 983
Disposition av föregående års resultat:			-178 441	178 441	0
Avsättning yttre underhåll		68 250	-68 250		0
Årets resultat				-188 598	-188 598
Belopp vid årets utgång	26 951 400	718 425	-3 417 842	-188 598	24 063 385

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 417 842
årets förlust	-188 598
	-3 606 440

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	68 250
i ny räkning överföres	-3 674 690
	-3 606 440

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	744 591	741 072
Övriga rörelseintäkter		8 956	100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		753 547	741 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-434 715	-428 284
Övriga externa kostnader	4	-56 832	-53 051
Personalkostnader		-13 225	-10 514
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-319 128	-319 128
Summa rörelsekostnader		-823 900	-810 977
Rörelseresultat		-70 353	-69 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 795	27 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 040	-135 960
Summa finansiella poster		-118 245	-108 636
Resultat efter finansiella poster		-188 598	-178 441
Resultat före skatt		-188 598	-178 441
Årets resultat		-188 598	-178 441

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 719 211	32 038 339
Summa materiella anläggningstillgångar		31 719 211	32 038 339
Summa anläggningstillgångar		31 719 211	32 038 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		76 115	48 599
Övriga fordringar		3 599	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 007	207 864
Summa kortfristiga fordringar		198 721	256 544
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 307 233	1 216 100
Summa kassa och bank		1 307 233	1 216 100
Summa omsättningstillgångar		1 505 954	1 472 644
SUMMA TILLGÅNGAR		33 225 165	33 510 983

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 951 400	26 951 400
Fond för yttre underhåll		718 425	650 175
Summa bundet eget kapital		27 669 825	27 601 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 417 842	-3 171 151
Årets resultat		-188 598	-178 441
Summa fritt eget kapital		-3 606 440	-3 349 592
Summa eget kapital		24 063 385	24 251 983
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 687 240	8 731 792
Summa långfristiga skulder		8 687 240	8 731 792
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		44 552	44 552
Leverantörsskulder		137 899	55 511
Skatteskulder		67 080	64 380
Övriga skulder		0	4 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 009	357 851
Summa kortfristiga skulder		474 540	527 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 225 165	33 510 983

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-188 598	-178 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		319 128	319 028
Betald skatt		2 782	2 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		133 312	142 725
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-27 516	20 296
Förändring av kortfristiga fordringar		85 256	-119 764
Förändring av leverantörsskulder		82 388	1 504
Förändring av kortfristiga skulder		-137 757	117 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten		135 684	162 236
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-44 552	-44 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-44 552	-44 552
Årets kassaflöde		91 132	117 684
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 216 100	1 098 316
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	100
Likvida medel vid årets slut		1 307 233	1 216 100

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1)

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	744 591	741 072
	744 591	741 072

I föreningens årsavgifter ingår vatten - enl stadgarna

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer och underhåll	10 525	2 929
El	10 041	10 116
Samfällighetskostnader	278 011	238 200
TV och bredband	34 288	56 965
Fastighetsförsäkringar	54 511	53 100
Fastighetsskatt	34 480	32 599
Övriga fastighetskostnader	12 859	34 375
	434 715	428 284

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga administrativa kostnader	56 832	53 051
	56 832	53 051

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 665 685	36 665 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 665 685	36 665 685
Ingående avskrivningar	-4 627 346	-4 308 218
Årets avskrivningar	-319 128	-319 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 946 474	-4 627 346
Utgående redovisat värde	31 719 211	32 038 339
Bokfört värde byggnader	26 966 143	27 285 271
Bokfört värde mark	4 753 068	4 753 068
	31 719 211	32 038 339

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 776 344 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 687 240	8 731 792
	8 687 240	8 731 792
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	44 552	44 552
	44 552	44 552

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 910 000	8 910 000
	8 910 000	8 910 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Åre

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Ulset
Ordförande

Magnus Fuglår

Magnus Karlsson

Håvard Gausen

Robert Larsen Stornes
(Ersätter Hilde Ulvin)

Min revisionsberättelse har lämnats

Anita Skjörholm
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 12:10

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 12.05.2026 09:55

DOCUMENT ID:

HkcxaUI1fx

ENVELOPE ID:

Hk9eTLg1fe-HkcxaUI1fx

DOCUMENT NAME:

Utkast ÅR - Brf Familiebo för 20250101-20251231.pdf
11 pages

SHA-512:

42c483074c03b6f6881263a402c5de6feec6873c51ae4d
13f70e2268788fbb3e0775b28922353ba12e06bdbbe126
b9effc3eb85f3df5b2e70a1a9e7cc716ddc8

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. Lars Olav Ulset lars.ulset@ntebb.no	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:33 12.05.2026 12:31	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 56/04/28) IP: 89.151.202.100
2. Magnus Brøndbo Fuglår magnus.fuglar@sakshaug.as	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:42 12.05.2026 12:41	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 87/11/10) IP: 152.65.97.31
3. BO HÅKAN MAGNUS KARLSSON magnuskarlssonswe@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:55 12.05.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/25) IP: 212.181.253.90
4. Håvard Gausen havard@inderroysodd.no	 Signed Authenticated	13.05.2026 07:04 13.05.2026 06:58	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 73/11/11) IP: 84.16.198.150
5. Robert Larsen Stornes robert.stornes@obos.no	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:43 13.05.2026 07:50	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 75/10/22) IP: 88.94.131.165
6. Anita Skjørholm skjorholm@bergregnskap.no	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:10 20.05.2026 12:09	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 77/06/18) IP: 152.65.96.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Utkast ÅR - Brf Familiebo för 20250101-20251231.pdf-pAdES-H1uwaLxyGe.pdf (178747 bytes)	9fb10604ff734310777039176 b2eca95be803685549be2887 71438510068faa000e7186154 891453a4b28d3852ea55f7723 a288062900a63d33ccd51f9f5 3a3d
2. Utkast ÅR - Brf Familiebo för 20250101-20251231.pdf-pAdES-SysOTLeyMe.pdf (178819 bytes)	261a52ed1fb4e9efdd4c062e0 d52528df302a185302a7120e4 88276293f59cc6d6a07caaf15 9cb13eaa5c0f113e3b13c747e 47b59fa806866a58b766e2db0 ef6
3. Utkast ÅR - Brf Familiebo för 20250101-20251231.pdf-pAdES-HJ2c6Uxkzg.pdf (178767 bytes)	19fcfaae80b1bb65f3790dbb6 55009454b083dbeab0467860 8fb22da7ee2e4468c8615f7aa 9939e0d78aeb4a3cff78eecd5 7a56f5820361cf2c04dd46462 3735
4. Utkast ÅR - Brf Familiebo för 20250101-20251231.pdf-pAdES-rJez6ple1Gl.pdf (178770 bytes)	cedde97e4b5362eea6c1e68f7 bdf00dcaac186bdbc0100f1ad b6497883f66902fcb8edae2c6f 299f7001caf0d2ec488922c12 d84bc40ba1f6d5b615a4627d2 3a
5. Utkast ÅR - Brf Familiebo för 20250101-20251231.pdf-pAdES-S1ZA6lx1Ml.pdf (178781 bytes)	75f9ac66ed331e9dc48c242f5 99d650f2f3c2c21c50a26c77e 0a9cd188b8490b58825ba6e6 d1b7e09ce50439af4352de707 83d84730c5045ebda7a9434c 49472

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