

Årsredovisning

Brf Ängsvallen 3

Org nr 769637-9622

Styrelsen för Brf Ängsvallen 3, Åre
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Ängsvallen 3

Kyrkängesvägen 6-9, Åre

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsförening Ängsvallen 3 med org.nr. 769637-9622 registrerades 2019-10-10. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningens fastighet

Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheterna Mörviken 1:151 & 1:152, Åre kommun. Med adress Kyrkängesvägen 6-9, Åre. På denna tomt är det fyra byggnader med totalt 56 lägenheter med en lägenhetsyta av 3 496 kvadratmeter. På fastigheten finns också tillgång till 56 parkeringsplatser med motorvärmare samt ett antal gästparkeringar

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
8	2 rum och kök
16	3 rum och kök
32	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättsförsäkring

Taxeringsvärde

Byggnad	64 000 000
Mark	<u>11 000 000</u>
	75 000 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaderna uppvärms genom bergvärme. Föreningen har också en solcellsanläggning på tak.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Grundpaket tv ingår i avgiften. Vad gäller bredband samt ytterligare tv kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 140 tkr innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnationer och besiktningar

Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Slutbesiktning av byggnationen skedde i juni 2023.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-10. Den ekonomiska planen registrerades vid samma tidpunkt

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

Föreningen har per 31 december 2025, 90 medlemmar fördelade på 56 bostadslägenheter.

Föreningens firma

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Teknisk

Teknisk förvaltning inklusive markskötsel är upphandlad av Åre Byservice.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2025 haft följande sammansättning

Ann-Sofie Lundin	Ledamot, ordförande
Helena Gustafsson	Ledamot
Pernilla Skeppström	Ledamot
David Nilsson Törnblom	Ledamot
Catarina Widmark	Ledamot
Maria Olsson	Suppleant

Revisorer

Anne Wiklund

Styrelsemöten.

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under 2025 inkl. 1 konstituerande möte direkt efter årsstämman.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Prisbasbeloppet
Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under året har 7 överlåtelse skett.

Väsentliga händelser 2025

- Under året har avgiften höjts med 8% för att täcka ökade kostnader i samband med omläggning av lån och ökade räntekostnader
- På stämman beslutat om att göra en investering i Ladd stolpar samt fått subventionering från Naturvårdsverket godkänt
- Bildat en Trädgårdsgrupp och börjat samla in pant i soprummen

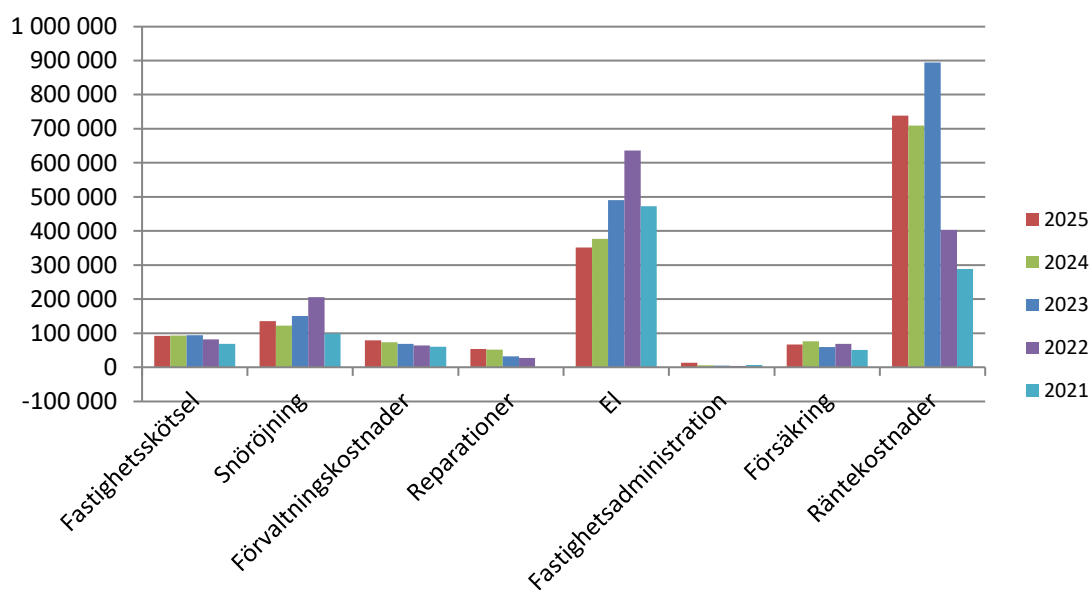
Lån

Inga förändringar har skett avseende föreningens lån under verksamhetsåret 2025.

Ekonomi

Föreningen gör i år, rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten, ett resultat från verksamheten på 542 tkr. Tas hänsyn även till förändringar i rörelsekapitalet, amorteringar och investeringar är årets likvidflöden positivt med 298 tkr.

Kostnadsutveckling



Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, Kkr	2561	2615	2467	2128	1753
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-917	-840	-1189	-1213	16
Soliditet, %	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	694	666	597	504	452
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	94,8	92,8	90,5	91,2	90,1
Sparande per kvm	155,1	177,0	77,2	69,6	108,5
Energikostnad per kvm	200	190	212	250	170
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	8 891	8 997	9 103	9 236	9 377
Räntekostnader i förhållande till intäkt	28,83%	27,13%	36,25%	18,94%	16,47%
Skuldsättningsgrad %	31	31	31	31	32
Skuldkvot/Räntekänslighet	12,1	12,0	12,9	15,2	18,7
Genomsnittlig skuldränta, %	2,36	2,24	2,79	1,24	1,76
Fastighetens belåningsgrad, %	23,8	23,8	23,8	23,9	24,0
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 714	29 714	29 714	29 714	29 714

Förändring Eget kapital

	2025-01-01	Disp. av f g års resultat	Disp. av övriga poster	Årets resultat	2025-12-31
Inbetalda insatser	103 880 000				103 880 000
Yttre fond	350 000		140 000		490 000
Balanserat resultat	-2 769 279	-840 108	-140 000		-3 749 387
Årets resultat	-840 108	840 108		-916 638	-916 638
Eget kapital	100 620 613	0	0	-916 638	99 703 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 749 387
Årets resultat	-916 638
Totalt	-4 666 025
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Till yttre fond avsätts	140 000
I ny räkning överföres	-4 806 025
Totalt	-4 666 025

Definitioner av Nyckeltal

Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till

soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) *100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar + årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller

kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 559 794	2 583 466
Övriga intäkter	1	969	31 715
Summa rörelseintäkter		2 560 763	2 615 181
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 176 671	-1 177 323
Övriga externa kostnader	3	-104 234	-96 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 458 751	-1 458 751
Summa rörelsekostnader		-2 739 656	-2 746 400
 Rörelseresultat		-178 893	-131 219
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		506	612
Räntekostnader fastighetslån		-738 251	-709 501
Resultat efter finansiella poster		-916 638	-840 108
 ÅRETS RESULTAT		-916 638	-840 108

BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	4	130 707 254	132 166 005
		130 707 254	132 166 005

Summa anläggningstillgångar 130 707 254 132 166 005

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		17 095	16 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	98 463	100 502
		115 558	117 482

Kassa och bank 460 645 162 673

Summa omsättningstillgångar 576 203 280 155

SUMMA TILLGÅNGAR 131 283 457 132 446 160

BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	103 880 000	103 880 000
Yttre reparationsfond	490 000	350 000
	104 370 000	104 230 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-3 749 387	-2 769 279
Årets resultat	-916 638	-840 108
	-4 666 025	-3 609 387

Summa eget kapital

99 703 975 100 620 613

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	0	31 083 896
		0	31 083 896

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	31 083 896	370 800
Leverantörsskulder		109 598	104 297
Övriga kortfristiga skulder		27 840	27 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	358 148	239 274
		31 579 482	741 651

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

131 283 457 132 446 160

KASSAFLÖDESANALYS	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-178 893	-131 219
Årerföring gjorda avskrivningar	1 458 751	1 458 751
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	1 279 858	1 327 532
Erhållen ränta	506	612
Erlagd ränta	-738 251	-709 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	542 113	618 643
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	1 923	-29 185
Leverantörsskulder- förändring	5 301	-240 694
Kortfristiga skulder - förändring	119 434	-158 459
Kassaflöde från rörelseresultat	126 658	-428 338
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-370 799	-370 799
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-370 799	-370 799
Årets kassaflöde	297 972	-180 494
Likvida medel vid årets början	162 673	343 167
Likvida medel vid årets slut	460 645	162 673

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2012:1. (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme, inre väggar, kök, badrum brf	1,00%	100 år
Värmel Rör	2,00%	50 år
Fasad, Fönster	2,00%	50 år
El	2,50%	40 år
Yttertak	2,50%	40 år
Solpaneler	4,00%	25 år
Restpost	2,50%	40 år

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 427 168	2 427 165
Pant och överlåtelseavgifter	14 037	17 455
Eldebitering	118 589	138 846
Övriga intäkter	969	31 715
Summa	2 560 763	2 615 181

Not 2 Driftkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-74 478	-71 523
Snöröjning o markunderhåll	-135 236	-122 649
Material	-1 054	-5 595
Kostnad filterbyte	-16 611	-16 068
Summa	-227 379	-215 835

Reparationer

Reparation bostäder	-811	0
Vattenskador	-844	-23 084
Reparation installationer	-32 100	-25 796
Reparation utvändigt	-9 643	0
Reparation tomt	-10 545	-3 251
Summa	-53 943	-52 131

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-351 693	-376 725
Vatten o avlopp	-347 183	-286 293
Sophämtning	-122 949	-163 677
Bredband	-7 016	-6 916
Summa	-828 841	-833 611

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	-66 508	-75 746
Summa	-66 508	-75 746

Summa driftkostnader	-1 176 671	-1 177 323
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-56 876	-56 012
Förvaltningskostnader utöver avtalet	-22 280	-17 440
Revisionskostnader	-12 000	-17 000
Övriga administrationskostnader	-13 078	-6 014
Summa	-104 234	-96 466

Not 4 Avskrivningar enligt plan

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 454 704	-1 454 704
Avskrivningar på markanläggningar	-4 047	-4 047
Summa	-1 458 751	-1 458 751

Not 4 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	100 639 581	100 639 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 639 581	100 639 581
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 737 401	-3 278 650
Årets avskrivningar enligt plan	-1 458 751	-1 458 751
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 196 152	-4 737 401
Utgående redovisat värde	94 443 429	95 902 180
Mark	36 263 825	36 263 825
Utgående bokfört värde	130 707 254	132 166 005
Taxeringsvärden		
Byggnader	64 000 000	68 000 000
Mark	11 000 000	9 180 000
Summa	75 000 000	77 180 000

Not 5 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	73 595	72 449
Fastighetsskötsel	13 944	13 595
Övriga förutbetalda kostnader	10 924	14 458
Summa	98 463	100 502

Not 6 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	1,30%	2026-01-30	14 831 400	15 202 200
Stadshypotek	3,34%	2026-12-30	16 252 496	16 252 496
Kortfristig del			-31 083 896	-370 800
Summa			0	31 083 896

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter	213 455	216 161
Upplupen ränta	132 693	0
Upplupen revisionskostnad	12 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 113
Summa	358 148	239 274

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa	33 000 000	33 000 000

Åre / 2026

Ann-Sofie Lundin
Styrelseordförande

Pernilla Skeppström

Helena Gustafsson

David Nilsson Törnblom

Catarina Widmark

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Ann Wiklund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 16:06

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson · 07.04.2026 08:35

DOCUMENT ID:

HyM6rmMh-l

ENVELOPE ID:

Bkgarmf2bx-HyM6rmMh-l

DOCUMENT NAME:

Org 2025 Årsredovisning Brf Ängsvallen 3.pdf
15 pages

SHA-512:

5a6d21f6b75144a9a5fde77a58a97769d1e6085061bc11
4472e63397066c72c9390e8dfdbbb8b0f78c2f3dad2ce
dbae071045138a78bfeb171ec9e795f4c92a

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. FIFI LUNDIN fifilundin@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 09:36 07.04.2026 09:35	Email High	IP: 81.234.235.217 Swedish BankID (DOB: 21/03/1973)
2. Anna Helena Gustafsson gustafsson.a.helena@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 07:39 11.04.2026 07:38	Email High	IP: 83.191.121.136 Swedish BankID (DOB: 04/05/1967)
3. Pernilla Skeppström pernilla.skeppstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:29 14.04.2026 20:21	Email High	IP: 185.130.167.22 Swedish BankID (DOB: 04/12/1972)
4. CATARINA ANITA WIDMARK catarina.widmark25@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:00 14.04.2026 20:56	Email High	IP: 62.220.165.112 Swedish BankID (DOB: 25/11/1956)
5. David Jonatan Nilsson Törnblom david.jnilsson@icloud.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 14:48 14.04.2026 21:45	Email High	IP: 90.233.217.49 Swedish BankID (DOB: 11/07/1990)
6. ANNE MARGARETE WIKLUND anne.wiklund.revango@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:06 15.04.2026 16:05	Email High	IP: 85.229.1.201 Swedish BankID (DOB: 11/05/1950)

* 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