

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Drommen 1**

769621-3466

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Drommen 1 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).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens lägenheter, om marken eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

**Föreningen äger fastighet**, Åre Hammarnäs 7:63, som uppgår till 3959 kvm i Åre kommun, den förvärvades 2010-07-01.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i Höglekardalens Semesterby. Byggnaderna har byggår, tillika värdeår 2011.

Den totala boarean uppgår till 1015 kvm.

I föreningen finns utomhusparkering med en plats per lägenhet, samt laddstation för en elbil. Därtill finns ett fristående varmbonat förråd och tre kallförråd mellan de två mindre bostadshusen.

De 14 lägenheterna är fördelade enligt nedan:

2 st 3 rum och kök, 59 kvm

6 st 4 rum och kök, 69 kvm

6 st 5 rum och kök, 81 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrätt kan ägas av antingen fysisk eller juridisk person.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa.

**Fastighetsförvaltning** hanteras av Höglekardalens Semesterby. Uppdraget omfattar både teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningen ingår inte i någon samfällighet.

**Ekonomisk förvaltning** sköts löpande under året av Höglekardalens Semesterby AB samt upprättande av årsbokslut.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Åre.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningens resultat för 2025 är -77 000 kr. Rensar man 2024 års kostnader från målningsprojektet är 2025 års resultat i linje med resultatet för 2024. Kostnaderna utgörs till största del av fasta återkommande kostnader enligt avtal.

Efter höjningen av årsavgifterna 2024 låg avgifterna kvar på samma nivå under 2025. På årsstämman beslutades att avgifterna skulle höjas för att i större utsträckning än tidigare göra avsättningar för kommande underhållskostnader. Styrelsen fick i uppdrag att utreda och besluta om lämplig nivå på höjning. I samband med detta uppdaterades underhållsplanen. I enlighet med denna beräknades det årliga behovet av avsättningar till 190 kr/kvm för att uppnå full kostnadstäckning. För att uppnå detta beslutade styrelsen om en höjning av avgifterna på 23% från februari 2026. Målsättningen med detta är att samtliga periodiska underhålls- och renoveringskostnader ska täckas av avgifterna så att föreningen även fortsättningsvis ska förbli skuldfri och att det inte ska krävas några kapitaltillskott från medlemmarna för underhålls- och renoveringsåtgärder.

Den investering som föreningen gjorde under 2024 i ny utrustning och system för laddning av elfordon har varit i drift under hela 2025. Avsikten är att denna investering skall vara kostnadsneutral för föreningen, liksom framtida drift och underhåll, genom de avgifter som tas ut för laddning. För 2025 gav elbilsladdningen ett överskott, utöver kostnader för drift och avskrivningar på 1 000 kr.

Utformningen av föreningens parkeringsplatser har uppdaterats under året för att skapa mer plats för huvuddelen av bilarna.

### **Planerat underhållsbehov**

Föreningen avsätter 55 tkr per år till planerat underhåll för fastigheten enligt fastställd underhållsplan. Till kommande planerade underhållsåtgärder samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 55 tkr för 2025. Avseende kommande avsättningar, se avsnittet Väsentliga händelser under räkenskapsåret ovan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Styrelsen följer Åre kommuns arbete med vatten- och avloppsförsörjningen i Bydalens dalgång. Beslut och beredskap finns att genomföra ytterligare kapitaltillskott för att möta den investeringen.

### **Medlemsinformation**

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 23st. Två överlåtelse har skett under året, medlemsantalet vid årets slut är 24st.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-04-20 och därmed påföljande styrelsekonstituerande haft följande sammansättning:

Erik Larsson Ordförande  
David Göhlman Ledamot  
Erik Häggström Ledamot

Till **revisor** har Magnus Ling valts, lekmannarevisor.

**Valberedningsarbetet** har förenklats med anledning av att föreningen är relativt liten. Under årsstämman 2013 beslöts att valberedningen ersätts av en rullande fördelning av styrelseledamöter. Varje lägenhet skall bemanna styrelsen med en person i två år och styrelsen ska bestå av fyra ordinarie ledamöter samt eventuellt en suppleant. Fördelningen innebär att två ledamöter i styrelsen ersätts vid varje årsmöte. Styrelsen har upprättat en fördelningslista gällande fram till år 2027. Styrelsen konstituerar sig själv.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 4. Dessa ingår i arbete med

den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	473	473	394	377
Resultat efter finansiella poster	-77	-1 245	-239	-181
Soliditet (%)	99	99	99	99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	466	466	388	371
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	136	121	23	26
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	212	213	209
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	99	99	99

### Upplysning vid förlust

Förlusten för året beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således heller inte årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Utöver det rent redovisningstekniska arbetar styrelsen efter en framtagen underhållsplan på 1-10 års sikt. I tillägg denna tekniskt specifika (kortsiktiga) underhållsplanen har styrelsen sett över det långsiktiga underhållsbehovet och dess finansiering. Under året har styrelsen beslutat om en höjning som gör att föreningen från om med 2026 får full kostnadstäckning och hamnar i linje med de nivåer som HSB med flera rekommenderar. Sedan tidigare finns beslut på årsstämman 2023 att finansiera kommande kommunal VA-anlutning genom kapitaltillskott.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång års resultat:	25 000 000	1 299 506	231 369	-2 481 615	-1 245 182	<b>22 804 078</b>
				-1 245 182	1 245 182	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			55 000	-55 000		<b>0</b>
Årets resultat					-77 454	<b>-77 454</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000 000</b>	<b>1 299 506</b>	<b>286 369</b>	<b>-3 781 797</b>	<b>-77 454</b>	<b>22 726 624</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 781 797
årets förlust	-77 454
	<b>-3 859 251</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	55 000
i ny räkning överföres	-3 914 251
	<b>-3 859 251</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		472 753	472 838
Övriga rörelseintäkter		18 679	5 850
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>491 432</b>	<b>478 688</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-321 238	-1 468 436
Övriga externa kostnader	4	-31 219	-39 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 829	-215 829
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-568 286</b>	<b>-1 723 390</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-76 854</b>	<b>-1 244 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632	-482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-600</b>	<b>-480</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-77 454</b>	<b>-1 245 182</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-77 454</b>	<b>-1 245 182</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-77 454</b>	<b>-1 245 182</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	22 098 630	22 298 630
Inventarier, verktyg och installationer	6	17 637	33 466
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 116 267</b>	<b>22 332 096</b>

#### Summa anläggningstillgångar

22 116 267

22 332 096

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		10 769	4 596
Övriga fordringar		23 310	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 350	52 921
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 429</b>	<b>57 708</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		715 528	631 124
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>715 528</b>	<b>631 124</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>773 957</b>	<b>688 832</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

22 890 224

23 020 928

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

25 000 000

25 000 000

Kapitaltillskott

1 299 506

1 299 506

Fond för yttre underhåll

286 369

231 369

**Summa bundet eget kapital**

**26 585 875**

**26 530 875**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 781 797

-2 481 615

Årets resultat

-77 454

-1 245 182

**Summa fritt eget kapital**

**-3 859 251**

**-3 726 797**

**Summa eget kapital**

**22 726 624**

**22 804 078**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

112 334

166 856

Skatteskulder

46 956

45 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

4 310

4 928

**Summa kortfristiga skulder**

**163 600**

**216 850**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**22 890 224**

**23 020 928**

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-77 454	-1 245 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	215 829	215 829
Betald skatt	-21 229	22 726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>117 146</b>	<b>-1 006 627</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-6 173	72 962
Förändring av kortfristiga fordringar	28 571	-29 740
Förändring av leverantörsskulder	-54 522	35 297
Förändring av kortfristiga skulder	-617	-74 663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>84 405</b>	<b>-1 002 771</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott	0	1 249 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>1 249 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>84 405</b>	<b>246 979</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	631 124	413 540
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>715 529</b>	<b>660 519</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

##### Fastighetsavgift

Föreningen beskattas från och med 2017 med kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1724 kr per lägenhet.

##### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

##### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### Värderingsprinciper m.m.

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Installationer	20%

## Not 2 Rörelseintäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	472 752	472 839
Övriga rörelseintäkter	18 679	5 850
	<b>491 431</b>	<b>478 689</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, el (ej hushållsel)

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Elkostnader	17 631	31 360
Fjärrvärmekostnader	152 185	141 510
Vatten och avlopp	42 000	42 000
Renhållning och städning	28 000	28 000
Fastighetsskötsel och förvaltning	28 000	28 000
Reparationer och underhåll	5 758	1 152 139
Fastighetsförsäkring	23 528	23 181
Fastighetsavgift	24 136	22 246
	<b>321 238</b>	<b>1 468 436</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	24 000	24 000
Konsultarvoden	3 125	9 025
Bankkostnader	1 541	3 612
Övriga externa kostnader	1 728	2 488
	<b>30 394</b>	<b>39 125</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 701 370	-2 501 370
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 901 370</b>	<b>-2 701 370</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 098 630</b>	<b>22 298 630</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	79 145	49 750
Inköp		29 395
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 145</b>	<b>79 145</b>
Ingående avskrivningar	-45 679	-29 850
Årets avskrivningar	-15 829	-15 829
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-61 508</b>	<b>-45 679</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 637</b>	<b>33 466</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Trygghansa	24 350	23 528
	<b>24 350</b>	<b>23 528</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupen elkostnad	-1 811	-2 428
Upplupna revisions och bokslutskostnader	-2 500	-2 500
	<b>-4 311</b>	<b>-4 928</b>

Årsredovisningen beslutades

Höglekardalen 2026-

Erik Larsson  
Ordförande

David Göhlman

Erik Häggström

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Ling  
Lekmannarevisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 13 pages before this page  
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 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