Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Rödkullen nr 2

716462-0184

Räkenskapsåret

2025

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödkullen nr 2 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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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 1989-09-25 och förvärvade fastigheten Åre Lien 2:51 i området Åre Fjällby, Åre Kommun. Föreningen innehar tomten med äganderätt. Föreningen har 24 lägenheter med en total bostadsarea på 1.334 kvm.

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:
4st 4 rum och kök
1st 3 rum och kök
19st 2 rum och kök

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har upprättat en underhållsplan som är upprättad 2020-11-17.
Föreningen är medlem i Fjällbyvägens samfällighetsförening.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	
Johan Vaghult	Ordförande
Johan Gödecke	Ledamot
Ulf Jakobsson	Ledamot
Karl-Johan Lindström	Ledamot

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	
Emil Westberg	Hellström & Hjelm	Revision AB

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt regelverk från K2 till K3. Detta är tvingande för bostadsrättsföreningar from 1 januari 2026, men föreningen har valt att tillämpa K3 regelverket redan i år.

Tidigare har avskrivningstiden för byggnad varit 200 år och för maskiner och tekniska anläggningar varit 10 år.

I samband med övergången till K3 har en komponentindelning av byggnaden genomförts där avskrivningstiden fastställs utifrån respektive komponents bedömda livslängd. Efter denna komponentindelning uppgår tex avskrivning för stomme och grund till 120 år och stamledning för VA till 50 år.

Vid framtida utbyten av enskilda komponenter kommer den utbytta komponenten att utrangeras, medan den nya komponenten aktiveras och skrivs av över sin förväntade nyttjandeperiod. Detta innebär en förändring jämfört med tidigare redovisningsprincip, då hela kostnaden för utbytet belastade resultatet det år åtgärden genomfördes.

Föreningen är lågt belånad och vi försöker hålla ned avgifterna som redan höjts ett antal gånger de senaste åren beroende på kraftiga kostnadsökningar, tex värme, el, vatten och avlopp. Strategin i nuläget är att avgifter skall täcka löpande kostnader och underhåll men syftar inte till att skapa en buffert för kommande mer omfattande renoveringar. Det innebär att mer omfattande renoveringar kommer att hanteras med nya lån i föreningen när behov uppstår.

Föreningsstämma hölls 2025-05-20 digitalt (Teams). Nästa planeras till maj 2026 i Stockholmsområdet.

Under året har 7 styrelsemöten hållits (14/1, 20/2, 8/4, 20/5, 12/8, 23/9, 29/10), alla digitalt (Teams).

En extrastämma har hållits 2025-02-04 då det beslutades att välja Hellström & Hjelm Revision AB som revisor för 2024 p g a att Ahrås & Aldefelt Revision AB 2024-12-30 meddelade att byrån inte har möjlighet att slutföra sitt uppdrag.

Styrelsen har följt den 2020 antagna underhållsplanen (för de kommande ca 30 åren). Nästa större åtgärd enligt underhållsplanen är renovering av balkongräcken. Dagens konstruktion med trä kräver för mycket underhåll och därför undersöks alternativ lösning.

Under året har endast mindre löpande underhållsåtgärder utförts, tex korrigering av ytterdörrar/dörrstängare.

Fram till 30 juni 2025 hade föreningen avtal med Skistar avseende fastighetsskötsel och städning. Ett nytt avtal för fastighetsförvaltning har tecknats med Fjäll Resurs Nordlinder AB vilket sänkt kostnaderna och ökat servicegraden. För städning har KMS städ anlitats där städning sker 2 gånger per vecka under högsäsong och 1 gång per vecka under lågsäsong.

Intäkterna, som i stort sett endast utgörs av föreningsavgifterna, är 1 006 428kr, 15% högre än föregående år p g a en beslutad höjning.

Kostnader för el, fjärrvärme och vatten/avlopp har ökat till 419 257kr. Från 2026 får vi räkna med höjda energipriser på runt 10% enl. prognos från Jämtkraft. Övriga större kostnadsposter är fastighetsskötselavtal 92.000kr (vi har tecknat avtal med ny fastighetsskötare & det kommer att sänka våra kostnader framöver), avgift till samfälligheten 94 553kr (information från samfälligheten säger att de kan sänka sina avgifter med drygt 10%), räntekostnader 113 625kr (med sjunkande räntor under 2025 har denna avgift minskat med 25 000kr).

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Medlemsinformation

Av föreningens 24 st lägenheter har en överlåtits under året.
Föreningen hade vid årets början 32 st medlemmar, 2st medlem har tillkommit och 2st medlemmar har lämnat. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 32 st, varav 7 st är juridiska personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 179	933	891	912
Resultat efter finansiella poster	11 193	-936	-118	88
Soliditet (%)	81,7	56,9	69,0	68,6
Årsavgifter	1 006	875	875	875
Underhållsfond	1 128	1 067	1 006	945
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 474	2 324	1 949	2 099
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 474	2 324	1 949	2 099
Räntekostnad i förhållande till omsättning (%)	12	15	14	6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	754	656	656	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	120	-701	-41	0
Räntekänslighet (%)	3,3	3,3	2,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	314	303	264	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,3	93,8	98,4	0,0

Upplysning vid förlust

Gällande förlusten för 2025 beror den till stor del på övergång till komponentavskrivning som avsevärt ökat föreningens avskrivningar. Strategin i nuläget är att avgifter skall täcka löpande kostnader och underhåll men syftar inte till att helt täcka avskrivningar. Det innebär att mer omfattande renoveringar kommer att hanteras med nya lån i föreningen när behov uppstår.

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 012 000	1 067 248	-7 098 297	-998 065	**5 982 886**
Disposition av föregående års resultat:			-998 065	998 065	**0**
Avsättning underhållsfond		61 093	-61 093		**0**
Årets resultat				11 192 776	**11 192 776**
Belopp vid årets utgång	**13 012 000**	**1 128 341**	**-8 157 455**	**11 192 776**	**17 175 662**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-8 157 455
årets vinst	11 192 776
	3 035 321

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	61 092
i ny räkning överföres	2 974 229
	3 035 321

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 179 455	933 030
Övriga intäkter		22 750	4 390 322
		1 202 205	**5 323 352**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-816 916	-6 027 186
Övriga kostnader	4	-111 340	-92 555
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		11 032 972	-62 808
		10 104 716	**-6 182 549**
Rörelseresultat		**11 306 921**	**-859 197**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 271	-139 151
		-114 144	**-138 869**
Resultat efter finansiella poster		**11 192 777**	**-998 066**
Resultat före skatt		**11 192 777**	**-998 066**
Årets resultat		**11 192 776**	**-998 065**

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 513 368	9 480 396
		20 513 368	**9 480 396**
Summa anläggningstillgångar		**20 513 368**	**9 480 396**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 688	14 688
Övriga fordringar		15 248	14 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 188	94 586
		102 124	**123 369**
Kassa och bank		419 595	918 908
Summa omsättningstillgångar		**521 719**	**1 042 277**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 035 087**	**10 522 673**

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 012 000	13 012 000
Fond för yttre underhåll		1 128 341	1 067 248
		14 140 341	**14 079 248**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 157 455	-7 098 297
Årets resultat		11 192 776	-998 065
		3 035 321	**-8 096 362**
Summa eget kapital		**17 175 662**	**5 982 886**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	3 300 000	3 100 000
Leverantörsskulder		105 945	1 004 948
Övriga skulder		1 941	4 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		451 539	430 108
Summa kortfristiga skulder		**3 859 425**	**4 539 787**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 035 087**	**10 522 673**

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 306 920	-859 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-11 032 972	62 808
Erhållen ränta		127	282
Erlagd ränta		-114 271	-140 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**159 804**	**-936 249**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	14 872
Förändring av kortfristiga fordringar		21 246	1 275
Förändring av leverantörsskulder		-899 004	858 528
Förändring av kortfristiga skulder		18 641	48 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-699 313**	**-12 709**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		200 000	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**200 000**	**500 000**
Årets kassaflöde		**-499 313**	**487 291**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		918 908	431 616
Likvida medel vid årets slut		**419 595**	**918 907**

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förstagångsanvändare (K3)
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag enligt 3 kap. 5 § 4 st. ÅRL. Övergången till K3 har inte medfört några förändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen eller noter, och någon effekt på det egna kapitalet har inte uppkommit till följd av övergången till K3.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,25% av fastighetsanskaffningsvärde.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräkande nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska födelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjande period varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme & Grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad murtegel	100 år
Fasad trä	40 år
Fönster & dörrar	40 år
Yttertak	60 år
El	70 år
Balkong & Loftsgångar	50 år
Ventilation	20 år

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Hiss	40 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten 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.

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Medlemsavgifter	1 006 428	875 155
Övriga intäkter	173 026	57 875
	1 179 454	**933 030**

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel enligt avtal	82 432	113 620
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 978	816
Tillsynsavgifter Hiss	8 053	6 906
Brandskydd	28 894	32 922
Reparationskostnader	0	5 224 515
Elkostnader	29 646	28 605
Uppvärmningskostnader	255 777	266 532
Vatten och avlopp	133 834	109 095
Avfallshantering	18 489	18 479
Fastighetsförsäkring	51 026	31 536
Avgift för Fjällbyvägens Samfällighet	94 553	97 528
Fastighetsskatt	41 376	39 119
TV & bredband	57 608	57 513
Städning	11 250	0
	816 916	**6 027 186**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga fastighetskostnader	0	717
Styrelsekostnader	17 900	17 400
Övriga administrativa kostnader	93 440	74 438
	111 340	**92 555**

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 786 643	24 786 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 786 643**	**24 786 643**
Ingående avskrivningar	-3 881 247	-3 818 439
Årets avskrivningar	-392 028	-62 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 273 275**	**-3 881 247**
Ingående nedskrivningar	-11 425 000	-11 425 000
Återförda nedskrivningar	11 425 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-11 425 000**
Utgående redovisat värde	**20 513 368**	**9 480 396**
Bokfört värde byggnader	19 713 368	8 680 396
Bokfört värde mark	800 000	800 000
	20 513 368	**9 480 396**

Not 6 Fastighetslån

Föreningens fastighetslån på 3 300 000kr har slutbetalningsdag under 2026.
Föreningen har dock inte avsikt att lösa lånet utan lånen kommer omförhandlas med nya villkor.
Den årliga amorteringen på 100 000 kr kommer fortsätta och om 5 år kommer föreningens lån uppgå till 2 800 000 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000
	3 300 000	**3 300 000**

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Årsredovisningen beslutades 2026-03-30

Åre
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Vaghult
Ordförande

Johan Gödecke

Ulf Jakobsson

Karl-Johan Lindström

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

Hellström & Hjelm Revision AB

Emil Westberg
Auktoriserad revisor

rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 19:56

SENT BY OWNER:
Emma Thuresson • 11.05.2026 08:51

DOCUMENT ID:
H1WqulzyyMe

ENVELOPE ID:
rktPnekkfg-H1WqulzyyMe

DOCUMENT NAME:
ÅR Bostadsrättsföreningen Rödkullen nr 2 för 20250101-20251231.pdf
14 pages

SHA-512:
072a16c37e6c951cec8c7cf78262d81e7232cf4504939bc23edc65e744f93145d0e97056e53ea96fc50eb6fcb9047b3a81db1a83c6682a0cd1ddd40e63e3aa56

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. JOHAN VAGHULT	Signed	11.05.2026 22:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/06/22)
johan.vaghult@growth.se	Authenticated	11.05.2026 22:35	Low	IP: 213.100.199.167
2. JOHAN GÖDECKE	Signed	11.05.2026 22:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/06/14)
johan.godecke@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 22:50	Low	IP: 178.174.137.150
3. ULF JAKOBSSON	Signed	12.05.2026 08:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/01/03)
ulf.jakobsson@asuegroup.com	Authenticated	12.05.2026 08:11	Low	IP: 2.248.133.153
4. Karl-Johan Lindström	Signed	12.05.2026 08:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/05/22)
kallecatrine@gmail.com	Authenticated	12.05.2026 08:52	Low	IP: 90.230.225.242
5. Olov Emil Westberg	Signed	12.05.2026 19:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/04/01)
emil.westberg@hhrevision.se	Authenticated	12.05.2026 19:47	Low	IP: 185.152.176.24

* 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