

Årsredovisning

för

Brf Tegehöjden nr 3

716461-8030

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9

Styrelsen för Brf Tegehöjden nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 registrerades 1987-08-24.

Föreningen förvaltar fastigheten Totten 1:207 i Åre kommun.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 40 800 000 kr, varav byggandsvärdet utgörs av 30 000 000 kr.

Föreningen upplåter 53 st lägenheter med bostadsrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar sin mark med äganderätt.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 553 kvm.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringsgivare är Folksam. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ordinarie årsstämman den 20 april 2025 presenterade styrelsen ett förslag till lösning för elbilsladdning. Medlemmarna tyckte att styrelsen skulle utreda flera alternativ och återkomma med en extra stämma under hösten.

Styrelsen arbetade mycket under sommaren med att ta fram ytterligare alternativ. De alternativ som styrelsen ansåg vara aktuella presenterades på en extra stämma den 28 september. Då alla handlingar inte hann distribueras till medlemmarna i tid, enligt stadgarna, ändrades stämman till att vara ett informationsmöte.

Nytt datum för en extrastämma beslutades till den 3 januari 2026. Denna stämma hölls som en hybridstämma vilket innebär att medlemmarna kunde välja att vara på plats fysiskt i Åre eller delta digitalt via Teams. Omröstningen gjordes digitalt av alla via percap.app, oavsett om man deltog fysiskt eller via Teams. I percap.app identifierade sig var och en via Bank-ID. Samtliga närvarande röstade för att bygga nya elledningar för laddpunkt/motorvärmare som ansluts till respektive lägenhets elcentral. Finansiering föreslogs ske med en kapitalinsats.

Under sommaren har styrelsen anlitat en konsult för besiktning av samtliga yttertak. Vid besiktningen framkom att det var stora brister i yttertaken vilket innebär risk för vatteninläckage i lägenheterna. Därför har styrelsen beslutat att upphandla byte av samtliga tak. Tegeltaken kommer att ersättas med plåttak.

Finansiering kommer att ske via banklån.

En fuktmätning har genomförts i samtliga suterränglägenheter. I vissa lägenheter visade mätningen förhöjda värden men det bedömdes inte behöva åtgärdas. Dock kommer uppföljande mätningar att genomföras under 2026. Två av lägenheterna hade så höga fuktvärden så dessa behöver åtgärdas av lägenhetsinnehavarna under våren/sommaren 2026.

På grund av ökade kostnader för räntor och avgifter från bland annat samfälligheten beslutade styrelsen att höja avgifterna med 3% från och med 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Mikael Strandberg, ordförande Gunnar Rosenlund, sekreterare Lars Boshuis Charlotta Erixon Friberg Karl-Johan Berglund Camilla Johansson
Ordinarie revisor:	Niclas Wärenfeldt (BoRevision i Sverige AB)
Revisorsuppleant:	Josefine Wiebe (BoRevision i Sverige AB)
Valberedning:	Fredrik Billig Sofia Lalander

Styrelsen har under året beviljat 4 st överlåtelse baserat på tillträdesdatum.

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 90 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 4 medlemmar avgått och 4 tillkommit.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 90 medlemmar.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i Tegefjäll den 20 april 2025. Extra stämma/informationsmöte hölls i Tegefjäll den 28 september 2025.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Vicevärdskap och fastighetsskötsel ombesörjes av AGO i Åre AB.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Lars-Göran Karlsson på FRM inomhusmiljö AB har bistått föreningen i frågor som rör fastigheterna och underhåll.

Föreningen är medlem i Tegefjälls Samfällighetsförening och har 53 av 571,3 andelar (9,28%).

Samfällighetsföreningen sköter vägarna, snöröjning, sophämtning samt vatten och avlopp för området Tegefjäll.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 517	1 488	1 398	1 279
Resultat efter finansiella poster	-277	-630	-319	-221
Soliditet (%)	86,3	85,4	86,9	86,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	593	577	545	500
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 245	1 245	1 245	1 343
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 245	1 245	1 245	1 343
Sparande per kvm (kr/kvm)	56	36	40	79
Räntekänslighet (%)	2,1	2,0	2,0	3,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	17	26	26	20
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	99,0	100,0	98,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

BOA 2 553 kvm

Upplysning vid förlust

Föreningen har även under 2025 haft kostnader för vattenskador. Detta i kombination med avskrivningar påverkar resultatet negativt. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justering av årsavgifterna och upptagande av lån. Styrelsen bedömer att föreningens redovisningsmässiga förlust inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 815 000	916 028	-4 580 419	-629 594	22 521 015
yttre fond		78 045	-78 045		0
Disposition av föregående års resultat:			-629 594	629 594	0
Årets resultat				-277 256	-277 256
Belopp vid årets utgång	26 815 000	994 073	-5 288 058	-277 256	22 243 759

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 288 058
årets förlust	-277 256
	-5 565 314
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	78 045
i ny räkning överföres	-5 643 359
	-5 565 314

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	1 516 997	1 488 038
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 516 997	1 488 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 064 099	-1 381 066
Övriga rörelsekostnader	4	-112 305	-106 043
Personalkostnader	5	-74 886	-56 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 484	-421 484
Summa rörelsekostnader		-1 672 774	-1 965 266
Rörelseresultat		-155 777	-477 228
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 505	-152 373
Summa finansiella poster		-121 479	-152 366
Resultat efter finansiella poster		-277 256	-629 594
Resultat före skatt		-277 256	-629 594
Årets resultat		-277 256	-629 594

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 669 081	25 090 565
Summa materiella anläggningstillgångar		24 669 081	25 090 565
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	320 000	320 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		320 000	320 000
Summa anläggningstillgångar		24 989 081	25 410 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 469	284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 732	223 525
Summa kortfristiga fordringar		96 201	223 809
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		688 132	725 754
Summa kassa och bank		688 132	725 754
Summa omsättningstillgångar		784 333	949 563
SUMMA TILLGÅNGAR		25 773 414	26 360 128

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 815 000	26 815 000
Fond för yttre underhåll		994 073	916 028
Summa bundet eget kapital		27 809 073	27 731 028
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 288 058	-4 580 419
Årets resultat		-277 256	-629 594
Summa fritt eget kapital		-5 565 314	-5 210 013
Summa eget kapital		22 243 759	22 521 015
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	38 368	38 368
Summa avsättningar		38 368	38 368
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 210 865	0
Summa långfristiga skulder		2 210 865	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 375	315 289
Skatteskulder		6 463	8 246
Övriga skulder till kreditinstitut	12	968 750	3 179 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	298 834	297 595
Summa kortfristiga skulder		1 280 422	3 800 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 773 414	26 360 128

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-155 777	-477 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		421 484	421 484
Erhållen ränta		26	7
Erlagd ränta		-107 281	-152 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		158 452	-208 428
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		127 608	-3 470
Förändring av leverantörsskulder		-308 914	303 815
Förändring av kortfristiga skulder		-14 767	49 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-37 621	141 405
Årets kassaflöde		-37 621	141 405
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		725 754	584 348
Likvida medel vid årets slut		688 132	725 754

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Fiber	20 år

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten 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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	-1 405 440	-1 364 505
Bredband/TV	-108 120	-108 120
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	-3 528	-1 623
Fakturerade kostnader	0	-13 695
Öresutjämning	91	-95
	-1 516 997	-1 488 038

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp.

Not 3 Driftkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El för belysning	43 489	61 279
Bredband/TV	159 000	159 000
Fastighetsskatt	91 372	86 390
Fastighetsförsäkringspremier	72 958	68 662
Fastighetsskötsel	68 732	80 940
Förvaltningskostn. samf.fören.	467 781	497 432
Reparationer	160 767	427 363
	1 064 099	1 381 066

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förvaltningskostnader	75 364	73 612
Ersättningar till revisor	19 125	19 435
Bankkostnader	4 411	4 440
Övriga externa kostnader	10 530	8 556
Konsultarvoden	2 875	0
	112 305	106 043

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Styrelsearvoden	48 000	40 000
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	13 786	11 273
Resekostnader	13 100	5 400
	74 886	56 673

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 867 898	29 867 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 867 898	29 867 898
Ingående avskrivningar	-4 777 333	-4 355 849
Årets avskrivningar	-421 484	-421 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 198 817	-4 777 333
Utgående redovisat värde	24 669 081	25 090 565
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	10 200 000
	40 800 000	36 200 000
Bokfört värde byggnader	22 269 081	22 690 565
Bokfört värde mark	2 400 000	2 400 000
	24 669 081	25 090 565

Not 7 Aktier och andelar

Namn	Antal	Bokfört värde	Marknadsvärde
Aktier i Tegeliften AB, org.nr 556893-8731	530	320 000 320 000	320 000 320 000

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 469 2 469	284 284

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Emvix	18 693	18 989
Bostadsrätterna	5 540	6 160
Tegefjälls samf.	0	123 023
AGO	29 116	33 725
Telia	13 250	13 250
Bostadsrätterna, fastighetsförsäkring	24 712	23 535
Miss Hosting	2 421	4 843
	93 732	223 525

Not 10 Inre reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Inre reparationsfond, Ingående balans	38 368 38 368	38 368 38 368

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	3,86	2027-03-25	2 210 865	0
			2 210 865	0

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek			0	2 210 865
Swedbank Hypotek	3,225	2026-03-28	468 750	468 750
Swedbank Hypotek	3,225	2026-03-28	500 000	500 000
			968 750	3 179 615

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig låneskuld.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. Ofta är inte avsikten att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ska ersättas med nytt lån.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	15 195	971
Upplupen elkostnad	3 889	4 850
Förutbetalda avgifter	196 669	190 262
Upplupna sociala kostnader	15 081	12 568
Upplupna styrelsearvoden	48 000	40 000
Revisionsarvode	20 000	19 000
Upplupen reparationskostnad	0	29 944
	298 834	297 595

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000
	16 600 000	16 600 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av ökade lånekostnader för byte av tak samt ökade driftkostnader beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10% från och med 1 januari 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-02

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Strandberg
Ordförande

Karl Johan Berglund

Gunnar Rosenlund

Lars Boshuis

Charlotta Erixon Friberg

Camilla Johansson

Revisorspåteckning

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

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571450136

Dokument

716461-8030 Brf Tegehöjden nr 3 för 20250101-20251231

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2026-03-02 15:56:07 CET (+0100) av My

Lundevall (ML)

Färdigställt 2026-03-06 17:02:40 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerare

Mikael Strandberg (MS)

micko.strandberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER MIKAEL STRANDBERG"

Signerade 2026-03-02 17:55:30 CET (+0100)

Rosenlund Gunnar (RG)

gunnarrosenlund.ski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunnar Rosenlund"

Signerade 2026-03-02 16:36:50 CET (+0100)

Karl Johan Berglund (KJB)

karljohanberglund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL JOHAN BERGLUND"

Signerade 2026-03-02 17:01:42 CET (+0100)

Lars Boshuis (LB)

larsboshuis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS BOSHUIS"

Signerade 2026-03-02 21:06:54 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571450136

Charlotta Erixon Friberg (CEF)
charlottafriborg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTA ERIXON FRIBORG"
Signerade 2026-03-05 09:41:37 CET (+0100)

Camilla Johansson (CJ)
camillaagnetajohansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Johansson"
Signerade 2026-03-05 19:14:29 CET (+0100)

Niclas Wärenfeldt (NW)
BoRevision i Sverige AB
niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2026-03-06 17:02:40 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

