

# Årsredovisning

---

## *BRF Chateau de Montagne*

769630-8787

Styrelsen för BRF Chateau de Montagne får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Brf Chateau de Montagne är medlem i Sadelns Samfällighetsförening och Fröävägens Samfällighetsförening. Det är betydande del av medlemmarnas årsavgift som går till dessa. Sadelns Samfällighetsförening ansvarar för snöröjning, belysning inom området, sopor, vatten/avlopp och TV samt bredband.

Byggnaden, som uppfördes under åren 2016-2017, ligger i Åre kommun och har beteckningen Åre Vik 1:73. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar Jämtland Västernorrland (försäkringsnummer 84791431).

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnad utgörs av ett trevåningshus med 6 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 12 st parkeringsplatser varav 6 st parkeringsplatser med laddstation för elbil. Laddstationerna installerades under 2023 och finansierades med ett kapitaltillskott från medlemmarna på 15 000,-/medlem. Byggnaden är uppförd på gjuten platta med stomme av lättbetong och bjälklag i betong. Samtliga fönster är 3-glas isolerglas och yttertaket är täckt av betongtaktegel. Uppvärmningen sker via bergvärme med vatteburen golvvärme i de gjutna betongbjälklagen. Fiber är indraget i samtliga lägenheter. Alla lägenheter har en eldstad, ett eget skidförråd och tillgång till en gemensam bod för vallning av skidor.

Den totala bostadsytan uppgår till cirka 615 m<sup>2</sup> och total boarea uppgår till 582 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsfördelning:

4 st 102,5 m<sup>2</sup>

2 st 86 m<sup>2</sup>

För fastigheten finns en ekonomisk 10-årsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,15% x taxeringsvärdet) och för året 2024 uppgår avsättningen till 25 575 kr.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 240 000 kr för den närmaste 10-årsperioden. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat under 2025.

Styrelsen bedömer att ovan nämnda underhållsåtgärder i sin helhet täcks av fonderade medel då de inträffar.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-29.

Föreningen hade vid årets slut 6 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 0 överlåtelser skett.

Gemensamma utrymmen i fastigheten finns det ett uppvärmt förråd avsett för skidreparationer eller vallning av skidor.

Inga nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning) är tecknade under året.

Styrelse:

Marcus Wallin Ledamot Ordförande

Olov Bonow Ledamot

Magnus Bergström Ledamot

Therése Luthander Lekmannarevisor

- Föreningens firma tecknas av styrelsen.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till noll kr.

I dagsläget har föreningen ingen extern revisor. Resultatet visar i enlighet med den ekonomiska plan som legat till grund för kalkylen vid medlemmarnas förvärv av bostadsrätterna. Fastigheten färdigställdes 2017 och kommer debiteras fastighetsskatt för 2017 och 2018. Därefter kommer fastigheten att vara helt befriad från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2033 utgår full fastighetsskatt.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>
Nettoomsättning (kr)	432 000	430 800	265 032	265 032
Resultat före avskrivningar (kr)	218 782	144 086	9 699	42 813
Fond för yttre fastighetsunderhåll (kr)	156 805	131 230	105 655	80 080
Taxeringsvärde (tkr)	17 080	17 080	17 080	12 560
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	6 185	6 185	6 185	6 185
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	742	748	455	455
Sparande (kr) per kvadratmeter	72	72	336	365
Räntekänslighet %	8	8	14	14
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	112	116	92	78
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	100	100	100

#### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen har ett negativt resultat för 2024. Underskottet för 2024 kan härledas till avskrivningarna.

Kassaflödesmässigt har föreningen gjort ett positivt resultat.

## RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		432 000	435 600
Övriga rörelseintäkter		3 710	45 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2, 3</b>	<b>435 710</b>	<b>480 600</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-216 928	-331 714
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-52 500	-52 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-269 428</b>	<b>-384 214</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>166 282</b>	<b>96 386</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 495	-164 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 495</b>	<b>-164 250</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 213</b>	<b>-67 864</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 213</b>	<b>-67 864</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 213</b>	<b>-67 864</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 750 000	23 802 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 750 000	23 802 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 750 000</b>	<b>23 802 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		278	3 681
Övriga fordringar		38	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 925	37 234
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		30 241	40 953
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		211 355	101 962
<i>Summa kassa och bank</i>		211 355	101 962
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>241 596</b>	<b>142 915</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 991 596</b>	<b>23 945 415</b>

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 570 000	20 570 000
Fond för yttre underhåll		156 805	131 230
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>20 726 805</i>	<i>20 701 230</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-406 793	-313 354
Årets resultat		-11 213	-67 864
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-418 006</i>	<i>-381 218</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 308 799</b>	<b>20 320 012</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 600 000	3 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		14 512	6 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 285	18 466
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>82 797</b>	<b>25 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 991 596</b>	<b>23 945 415</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	166 282	96 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	52 500	52 500
Erlagd ränta	-138 345	-164 250
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>80 437</i>	<i>-15 364</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	10 712	-6 976
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	18 244	-6 507
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>109 393</b>	<b>-28 847</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>109 393</b>	<b>-28 847</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>101 962</b>	<b>130 809</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>211 355</b>	<b>101 962</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 200 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Skatter

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Skuldsättningsgrad per kvadratmeter definieras genomsnittliga fastighetslån i förhållande till totalt upplåtna antal kvadratmeter

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Sparande per kvadratmeter definieras som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten i förhållande till totalt upplåtna antal kvadratmeter

Räntekänslighet definieras som räntebärande skulder i förhållande till intäkter för årsavgifter

Energikostnader per kvadratmeter definieras som kostnader för el, värme och vatten i förhållande till totalt upplåtna antal kvadratmeter

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Årsavgifter	342 000	345 600
	Kapitaltillskott från medlemmar	–	90 000
	Bidrag investering	–	45 000
	El Laddstolpar	3 710	–
	<b>Summa</b>	<b>345 710</b>	<b>480 600</b>

**Not 3      Årsavgifternas innehåll**

I föreningens årsavgifter ingår gemensamma elkostnader, samfärdighetsavgifter, lånekostnader

<b>Not 4      Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	24 170 000	24 170 000
Utgående anskaffningsvärden	24 170 000	24 170 000
Ingående avskrivningar	-367 500	-315 000
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-52 500	-52 500
Utgående avskrivningar	-420 000	-367 500
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 750 000</b>	<b>23 802 500</b>

Taxeringsvärdet för byggnad uppgår till 14 200 tkr (10 400 tkr) och marken uppgår till 2 880 tkr (2 160 tkr)

**Not 5      Eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Fond för yttre</b>	<b>Balanserat res</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	20 570 000	131 230	-313 354	-67 864	20 320 012
Disposition av föregående års resultat		25 575	-93 439	67 864	
Årets resultat				-11 213	-11 213
Belopp vid årets utgång	20 570 000	156 805	-406 793	-11 213	20 308 799

**Not 6      Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	3 600 000	3 600 000

Föreningen har ett lån om 3 600 000 kr hos Svenska Handelsbanken i Åre. Räntan har under 2024 i genomsnitt uppgått till cirka 4,9%. Räntan är rörlig med omförhandling var 90:e dag. Lånet motsvarar ca 21% av taxeringsvärdet eller 6 185 kr per m2 boarea. Styrelsen gör fortsatt bedömningen att det är mest fördelaktigt att ej binda räntan.

*UNDERSKRIFTER*

Åre

Marcus Wallin  
Ordförande

Olov Bonow  
Ledamot

Magnus Bergström  
Ledamot