

Årsredovisning

Brf BearLodge III Åre

Org nr 769623-2771

Styrelsen för Brf Bear Lodge III

Åre avger härmed årsredovisning

för

räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Bear Lodge III

Fröåvägen 21 A-U, Åre

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Åre-Svedje 1:389, Åre. På denna tomt har uppförts 1 bostadshus med sammanlagt 18 lägenheter med en lägenhetsyta av 1 446 kvadratmeter. På fastigheten finns också tillgång till 18 parkeringsplatser med uttag för laddning av batteri till eldriven bil och motorvärmare.

Lägenheter o lokaler

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 1 446 kvm.

Lägenhetsfördelning

Två 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 81 kvm

Fyra 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 77 kvm

Åtta 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 80 kvm

Fyra 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 84 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Varje lägenhet har tillgång till eget uppvärmt förråd i husets källare.

Föreningen förfogar över 18 stycken parkeringsplatser med uttag för laddning av batteri till eldriven bil och motorvärmare. En plats till varje lägenhet. Därutöver finns några besöksplatser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringsbolaget, Jämtland.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2025;

Byggnad	31 000 000
Mark	<u>6 800 000</u>
	37 800 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fliseldad fosilfri fjärrvärme som distribueras av Jämtkraft. Bakom sophuset finns värmecentralen. Den förser förutom denna förening även Brf Bear Lodge 1 och 2 med värme. Lägenheterna har golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns centralt brandlarm som är kopplat till larmcentralen.

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

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 70 tkr. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-09 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-08-22.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 28 medlemmar fördelade på 18 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har under året gjorts av:

Teknisk

Rondering, teknisk support samt handskottning av snö har utförts av Åre Byservice.

Övrig snöröjning har utförts av Brattlands åkeri.

Avtal finns med Jämtkraft om el-, och fjärrvärmeleverans

Avtal för kabel-tv saknas.

Avtal med Åre kommun finns angående vatten och sophämtning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025 haft följande sammansättning

Roger Nordh	Ledamot, ordf.
Johan Kull	Ledamot
Anders Salomonsson	Ledamot
Roger Westerlund	Ledamot
Mikael Stål	Suppleant
Pernilla Sander	Suppleant
Jukka Ristijärvi	Suppleant

Revisorer

Mathias Lindner Lägenhet C11

Revisor suppleant

Britt Inger Lilja Lägenhet C21.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 6 protokollförda styrelsemöten.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1% av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Under året har 1 överlåtelse skett C23.

Årets händelser

Under året har styrelsen genomfört en takreparation, som bl a inneburit att en brygga byggts för att förbättra tillgängligheten i vindsutrymmet, isoleringen kompletterats och

förankrats.

Ett kollektivt TV- och bredbandsavtal har tecknats med Telia

OVK utfördes under verksamhetsåret 2024. De anmärkningar den föranledde har åtgärdats under 2025. OVK är nu godkänd.

En ny modernare webbsida för föreningen har tagits fram som ersättning för den gamla.

En skötselinstruktion av lägenheten har lagts ut på webbsidan.

Extra amortering om 500 000 kr på föreningens lån har genomförts.

Arbetet med uppdatering av stadgarna har påbörjats.

Klippning av sly på byggnadens suterrängsida har genomförts

Diverse markarbeten har genomförts i samarbete med övriga två Bostadsrättsföreningar i samfälligheten.

Flera medlemmar har fått byta styrenheter till sina golvvärmeanläggningar.

Några lägenheter har under verksamhetsåret haft problem med ventilationsanläggningen.

Styrelsen har under året tecknat medlemskap i Bostadsrätterna, i syfte att ha stöd i olika frågor. Under 2026 är medlemskapet avgiftsfritt.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god likviditet och god kontroll över kostnaderna.

Resultatet för verksamhetsåret uppvisar en förlust om ca 230 000 kr. Orsaken till det är den under verksamhetsåret genomförda takreparationen. Kostnaden för den uppgick till 203 000 kr.

Vidare ökade föreningens räntekostnader med ca 93 000 kr som en följd av att föreningens förmånliga femårsbindning av räntan som ingicks under pandemin skrevs om. Det innebar en höjning av räntesatsen från 1:45 % till en vägd räntesats på ca 3,25 %. Föreningens goda likviditet medgav att kostnaden för takarbetet självfinansierades. Detta tillsammans med en extra amortering om 500 000 kr på lånet gjorde att årets kassaflöde är negativt.

Inför verksamhetsåret beslutades att månadsavgiften höjdes med 25 %. Under året har föreningens lån placerats om. Det är nu uppdelat på tre lika stora delar, varav den del som f n löper med tre månaders bindningstid amorteras med 100 000 kr per år. Det är en höjning från tidigare årsamorteringar som var 73 000 per år.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1233	1017	967	968	952
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-229	23	-23	24	48
Räntekostnader i förhållande till intäkt	15,29%	9,37%	9,95%	10,04%	10,32%
Skuldsättningsgrad %	14,66	16,08	16,29	16,47	16,66
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	4 042	4 457	4 494	4 544	4 594
Soliditet, %	87,0	86,0	86,0	86,0	85,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	4,8	6,4	6,8	6,9	7,1
Genomsnittlig skuldränta, %	3,03	1,45	1,45	1,45	2,92
Energikostnade per kvm	261	244	234	214	211
Fastighetens belåningsgrad, %	12,97	14,24	14,31	14,41	14,51
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	575	489	475	475	475
Årsavgift per kvm brf yta	646,71	502,96	474,72	474,72	474,72
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	0,77	0,73	0,72	0,72	0,73
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	-30	128	99	136	152
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 795	27 795	27 668	27 660	27 660

Förändring Eget kapital

	2025-01-01	Disp. av fg års resultat	Disp. Av övriga poster	Årets resultat	2025-12-31
Inbetalda insatser	40 550 000				40 550 000
Kapitaltillskott	198 000				198 000
Yttre Fond	380 000		70 000		450 000
Balanserat resultat	-508 851	23 089	-70 000		-555 762
Årets resultat	23 089	-23 089		-229 010	-229 010
Eget kapital	40 642 238	0	0	-229 010	40 413 228

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	-555 762
Årets resultat	-229 010
Totalt	-784 772

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	100 000
I ny räkning överföres	-884 772
Totalt	-784 772

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 övriga intäkter	1	1 232 770	1 016 502
Summa rörelseintäkter		1 232 770	1 016 502
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 027 805	-675 710
Övriga externa kostnader	3	-60 395	-57 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-191 102	-188 808
Summa rörelsekostnader		-1 279 302	-921 655
Rörelseresultat		-46 532	94 847
Finansiella intäkter och kostnader			
Realisationsresultat		0	0
Ränteintäkter		6 040	23 534
Räntekostnader fastighetslån		-188 518	-95 292
Resultat efter finansiella poster		-229 010	23 089
ÅRETS RESULTAT		-229 010	23 089

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	45 698 614	45 873 616
Inventarier	6	131 094	147 194
		45 829 708	46 020 810
Summa anläggningstillgångar		45 829 708	46 020 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 564	7 003
Övriga fordringar		1 239	81 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	108 894	79 501
		117 697	167 690
Kassa och bank		662 470	1 201 967
Summa omsättningstillgångar		780 167	1 369 657
SUMMA TILLGÅNGAR		46 609 875	47 390 467

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		40 550 000	40 550 000
Kapitaltillskott		198 000	198 000
Yttre reparationsfond		450 000	380 000
		41 198 000	41 128 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-555 761	-508 851
Årets resultat		-229 010	23 089
		-784 771	-485 762
Summa eget kapital		40 413 229	40 642 238
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	4 000 000	0
		4 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 925 000	6 533 500
Leverantörsskulder		123 828	96 434
Övriga kortfristiga skulder		268	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	147 550	118 295
		2 196 646	6 748 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 609 875	47 390 467

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-46 532	94 847
Årerföring gjorda avskrivningar	191 102	188 808
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	144 570	283 655
Erhållen ränta	6 040	23 534
Erlagd ränta	-188 518	-95 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37 908	211 897
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	49 994	-31 694
Leverantörsskulder- förändring	27 394	42 350
Kortfristiga skulder - förändring	29 523	-83 685
Kassaflöde från rörelseresultat	106 911	-73 029
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	0	-161 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-161 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	187 000
Amortering av skuld	-608 500	-54 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-608 500	132 250
Årets kassaflöde	-539 497	110 118
Likvida medel vid årets början	1 201 967	1 091 849
Likvida medel vid årets slut	662 470	1 201 967

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2016:10

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:

Byggnader	0,50%
-----------	-------

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2028. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 724 kr för varje bostadslägenhet. Föreningen betalar idag ingen fastighetsavgift p g a nytt värdeår, (2014).

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	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	948 076	737 339
Debiterade uppvärmningskostnader	183 600	183 600
Utdebiterad elkostnad	74 700	67 342
Pant och överlåtelseavgifter	0	2 746
Övriga intäkter	26 394	25 475
Summa	1 232 770	1 016 502
Not 2 Driftkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	-47 367	-45 636
Snöröjning o markunderhåll	-78 765	-47 896
Samfällighetsavgifter	-13 500	-15 167
Material	-198	-1 039
Bevakning o larmkostnader	-82 630	-72 025
Övriga externa kostnader	-3 278	-3 826
Summa	-225 738	-185 589
<u>Reparationer</u>		
Underhåll huskropp utvändigt	-203 832	0
Reparation installationer	-98 574	-21 431
Reparation tomt	0	-8 107
Summa	-304 671	-29 538
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-64 240	-69 450
Värme	-229 380	-207 394
Vatten o avlopp	-89 635	-80 470
Sophämtning	-46 138	-46 366
Kabel tv, bredband, porttelefon	-42 249	-27 672
Summa	-471 642	-431 352
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-25 754	-29 231
Summa	-25 754	-29 231
Summa driftkostnader	-1 027 805	-675 710

Not 3 Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode	-32 876	-32 376
Övriga administrationskostnader	-27 519	-24 761
Summa	-60 395	-57 137
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar på byggnader	-175 002	-175 002
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-16 100	-13 806
Summa	-191 102	-188 808
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 000 350	35 000 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 000 350	35 000 350
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 896 734	-1 721 732
Årets avskrivningar enligt plan	-175 002	-175 002
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 071 736	-1 896 734
Utgående redovisat värde	32 928 614	33 103 616
Mark	12 770 000	12 770 000
Utgående bokfört värde	45 698 614	45 873 616
Taxeringsvärden		
Byggnader	31 000 000	31 000 000
Mark	6 800 000	7 200 000
Summa	37 800 000	38 200 000
Not 6 Maskiner o inventarier	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	161 000	0
Årets inköp	0	161 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 000	161 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-13 806	0
Årets avskrivningar enligt plan	-16 100	-13 806
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 906	-13 806
Utgående redovisat värde	131 094	147 194

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	28 947	27 996
Kabeltv och internet	18 723	0
Bevakning och larm	7 410	19 136
Förutbetald ränta och amortering	40 159	25 965
Övriga förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	13 655	6 404
Summa	108 894	79 501

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,15%	2026-01-30	1 925 000	6 533 500
Stadshypotek	3,20%	2027-01-30	2 000 000	0
Stadshypotek	3,43%	2030-01-30	2 000 000	0
Kortfristig del			-100 000	-73 000
Summa			5 825 000	6 460 500
Nästa års beräknade amortering			100 000	73 000
Lån som omsätts nästa år			1 825 000	6 460 500
Summa kortfristig del av lån			1 925 000	6 533 500
Summa långfristig del av lån			4 000 000	0

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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	122 980	97 038
Upplupen ränta	13 421	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 149	21 257
Summa	147 550	118 295

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>7 300 000</u>	<u>7 300 000</u>
Summa	7 300 000	7 300 000

Åre / 2026

Roger Nordh
Ordförande

Johan Kull

Roger Westerlund

Anders Salomonsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Mattias Lindner
Förtroendevald revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av de personer som listas i signaturpanelen.

Underskrifterna uppfyller kraven för avancerad elektronisk underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan valideras enligt internationella standarder i en valideringstjänst som uppfyller förordningen. Validering kan exempelvis göras här: <https://validate.signport.se/>

Där finns även information om hur validering kan göras i Adobe Acrobat Reader.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper, eller 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet kan valideras.