Årsredovisning

BRF Chateau de Montagne

769630-8787

Styrelsen för BRF Chateau de Montagne får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningenshus 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 Fröåvägens Samfällighetsförening. Det är betydande del av medlemmarnas årsavgift som går till dessa. Sadelns Samfällighetsförening ansvarar för snöröjning, belysning inom området, sopor, vatten/avlopp och Fiber.
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 m² och total boarea uppgår till 582 m².
Lägenhetsfördelning:
4 st 102,5 m²
2 st 86 m²

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 2025 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 2026.

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-05-16.

Föreningen hade vid årets slut 6 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx

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:
Olov Bonow Ledamot Ordförande
Bengt Carlioth Ledamot
Joel Nygårds 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 debiterades fastighetsskatt för 2017 och 2018. Därefter är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2033 utgår full fastighetsavgift

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Nettoomsättning (kr)	432 000	432 000	430 800	265 032
Resultat före avskrivningar (kr)	180 662	218 782	144 086	9 699
Fond för yttre fastighetsunderhåll (kr)	182 380	156 805	131 230	105 655
Taxeringsvärde (tkr)	16 824	17 080	17 080	17 080
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	6 185	6 185	6 185	6 185
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	742	742	748	455
Sparande (kr) per kvadratmeter	103	72	72	336
Räntekänslighet %	8	8	8	14
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	95	112	116	92
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	99	100	100

UPPLYSNING VID FÖRLUST
Föreningen har ett negativt resultat för 2025. Underskottet för 2025 kan härledas till avskrivningarna.
Kassaflödesmässigt har föreningen gjort ett positivt resultat.

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	20 570 000	156 805	-406 793	-11 213
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-11 213	11 213
Föränd. av fond för yttre underh.		25 575	-25 575	0
Årets resultat				-3 311
Belopp vid årets utgång	**20 570 000**	**182 380**	**-443 581**	**-3 311**

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx

RESULTATRÄKNING 1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		432 000	432 000
Övriga rörelseintäkter		1 411	3 710
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	**2, 3**	**433 411**	**435 710**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-252 749	-216 928
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-52 500	-52 500
Summa rörelsekostnader		**-305 249**	**-269 428**
Rörelseresultat		***128 162***	***166 282***
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 473	-177 495
Summa finansiella poster		**-131 473**	**-177 495**
Resultat efter finansiella poster		***-3 311***	***-11 213***
Resultat före skatt		***-3 311***	***-11 213***
Årets resultat		***-3 311***	***-11 213***

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	23 697 500	23 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		*23 697 500*	*23 750 000*
Summa anläggningstillgångar		**23 697 500**	**23 750 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 734	278
Övriga fordringar		38	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 551	29 925
Summa kortfristiga fordringar		*33 323*	*30 241*
Kassa och bank			
Kassa och bank		250 659	211 355
Summa kassa och bank		*250 659*	*211 355*
Summa omsättningstillgångar		**283 982**	**241 596**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 981 482**	**23 991 596**

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**5**		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 570 000	20 570 000
Fond för yttre underhåll		182 380	156 805
Summa bundet eget kapital		*20 752 380*	*20 726 805*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-443 581	-406 793
Årets resultat		-3 311	-11 213
Summa fritt eget kapital		*-446 892*	*-418 006*
Summa eget kapital		**20 305 488**	**20 308 799**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 600 000	3 600 000
Summa långfristiga skulder		**3 600 000**	**3 600 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 557	14 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 437	68 285
Summa kortfristiga skulder		**75 994**	**82 797**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 981 482**	**23 991 596**

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	128 162	166 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	52 500	52 500
Erlagd ränta	-131 473	-138 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*49 189*	*80 437*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-3 082	10 712
- Ökning(+)/Minskning(–) av kortfristiga skulder	-6 803	18 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**39 304**	**109 393**
Årets kassaflöde	**39 304**	**109 393**
Likvida medel vid årets början	**211 355**	**101 962**
Likvida medel vid årets slut	**250 659**	**211 355**

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx

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 är 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 defineras 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 totalt upplåtna antal kvadratmeter

Räntekänslighet definieras som räntebärande skulder i förhållande till intäkter för årsavgifter

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

Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2025	2024
Årsavgifter	432 000	432 000
El Laddstolpar	1 411	3 710
Summa	**433 411**	**435 710**

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår gemensamma elkostnader, samfäldighetsavgifter, lånekostnader

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 170 000	24 170 000
Utgående anskaffningsvärden	24 170 000	24 170 000
Ingående avskrivningar	-420 000	-367 500
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-52 500	-52 500
Utgående avskrivningar	-472 500	-420 000
Redovisat värde	**23 697 500**	**23 750 000**

Taxeringsvärdet för byggnad uppgår till 13 800 tkr (14 200 tkr) och marken uppgår till 3 024 tkr (2 880 tkr)

Not 5 Eget kapital

	Insatser	**Fond för yttre**	**Balanserat res**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	20 570 000	156 805	-406 793	-11 213	20 308 799
Disposition av föregående års resultat		25 575	-36 788	11 213	0
Årets resultat				-3 311	-3 311
Belopp vid årets utgång	20 570 000	182 380	-443 581	-3 311	20 305 488

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
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 2025 i genomsnitt uppgått till cirka 3,7%. Räntan är rörlig med omförhandling var 90:e dag. Lånet motsvarar ca 20% av taxeringsvärdet eller 6 185 kr per m2 boarea. Styrelsen gör fortsatt bedömningen att det är mest fördelaktigt att ej binda räntan.

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-25

UNDERSKRIFTER

Åre

Olov Bonow
Ordförande

Joel Nygårds
Ledamot

Bengt Carlioth
Ledamot

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

Therése Luthander
Revisor

Byg26RzEjZx-SJx26RfNjbx