

ÅRSREDOVISNING

för

Brf BearLodge II Åre

Org.nr. 769623-1047

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 och mark

Föreningen äger fastigheten Åre-Svedje 1:388, 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 laddstolpar.

Föreningen har äganderätt till marken

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 81 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.

Föreningen förfogar över 18 stycken parkeringsplatser med motorvärmare och laddstolpar. En plats till varje lägenhet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2025;

Byggnad 30 000 000

Mark 5 800 000

Totalt 35 800 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme som distribueras av Jämtkraft. Bakom sophuset finns värmecentralen. Den förser förutom denna förening även Brf Bear Lodge 1 och 3 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 ytterligare tv-kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet överförs årligen minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens fastighet. Överföringen görs till föreningens yttre underhållsfond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 20 tkr innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2011-05-01.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens firma

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

Medlemmar och hyresgäster

Brf BearLodge II Åre

Org.nr. 769623-1047

Föreningen har 34 medlemmar fördelade på 18 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Revidacta Revision i Åre AB.

Teknisk

Rondering samt handskottning av snö har utförts av Åre Byservice.

Övrig snöröjning har utförts av Brattlands åkeri.

Avtal finns med Jämtkraft om el-, bredband och fjärrvärmel leverans.

Föreningen har ett bredbands- och TV-avtal tecknat med Telia, vilket innefattar bredband 1000 mbit samt ett basutbud av TV-kanaler. Vad gäller ytterligare tv-kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Avtal med Åre kommun finns angående vatten och sophämtning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 28 mars 2024 haft följande sammansättning

Christer Bäckström	Ledamot, ordf
Fredrik Lundberg	Ledamot
Lars Östberg	Ledamot
Carolina Liljefors Bäckström	Suppleant
Vakant	Suppleant

Valberedning

Mårten Gillgren och Anna Rahm

Revisor

Lena Selin Dijkstra, Förtroendevald

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 2 protokollförda styrelsemöten under perioden.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köpare 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.

Årets händelser

Uppdaterat stadgarna m.h.t. nya lagkrav. Övrig text samtidigt uppdaterad och förtydligad. Det nya förslaget läggs fram på årsstämman för beslut av medlemmarna.

Inga andra större händelser.

Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha sund ekonomi och ha en fortsatt välskött förening.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 181	1 079	989	857
Resultat efter finansiella poster	-175	-246	-243	-339
Soliditet (%)	83,81	83,95	84,00	84,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	760	689	614	543
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	92	90	92
Skuldsättning (kr/kvm)	4 628	4 678	4 729	4 779
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 628	4 678	4 729	4 779
Sparande (kr/kvm)	108	59	58	-11
Räntekänslighet (%)	6	6,3	6,9	8,1
Energikostnad (kr/kvm)	232	236	223	219
Fastighetens belåningsgrad, %	16	15,95	16,01	16,06
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27275	27275	27275	27275

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 446 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 446 kvadratmeter.

Uppllysning vid förlust

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden avseende återinvesteringar samt underhåll av föreningens byggnader kan framöver behöva finansieras genom avgiftshöjningar. Förlusterna som uppkommit kan normalt hänföras till kostnaden för avskrivningar på byggnaderna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	39 440 000	0	220 000	0	-3 663 362
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	20 000		-20 000
Årets resultat			0		-175 107
Belopp vid årets utgång	39 440 000	0	240 000	0	-3 858 469

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 683 362
Årets resultat	-175 107
	<hr/>
	-3 858 469

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	20 000
Balanseras i ny räkning	-3 878 469
	<hr/>
	-3 858 469

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf BearLodge II Åre

Org.nr. 769623-1047

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 181 368	1 079 486
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 181 368</u>	<u>1 079 486</u>
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	3,4	-717 084	-658 884
Övriga externa kostnader	5	-104 701	-65 472
Personalkostnader	6	0	-15 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-331 312	-331 312
Summa rörelsekostnader		<u>-1 153 097</u>	<u>-1 071 501</u>
Rörelseresultat		28 271	7 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 379	-254 237
Summa finansiella poster		<u>-203 378</u>	<u>-254 237</u>
Resultat efter finansiella poster		-175 107	-246 252
Resultat före skatt		-175 107	-246 252
Årets resultat		<u>-175 107</u>	<u>-246 252</u>

Brf BearLodge II Åre

Org.nr. 769623-1047

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

42 091 525

128 360

42 219 885

42 219 885

74 070

889

43 692

118 651

399 026

399 026

517 677

42 737 562

42 406 275

144 922

42 551 197

42 551 197

0

888

51 435

52 323

271 531

271 531

323 854

42 875 051

Brf BearLodge II Åre

Org.nr. 769623-1047

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

39 440 000

39 440 000

Fond för yttre underhåll

240 000

220 000

Summa bundet eget kapital

39 680 000

39 660 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 683 362

-3 417 110

Årets resultat

-175 107

-246 252

Summa fritt eget kapital

-3 858 469

-3 663 362

Summa eget kapital

35 821 531

35 996 638

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

6 618 872

0

Summa långfristiga skulder

6 618 872

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

73 004

6 764 880

Leverantörsskulder

53 690

3 409

Övriga skulder

258

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

170 207

110 124

Summa kortfristiga skulder

297 159

6 878 413

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 737 562

42 875 051

Brf BearLodge II Åre

Org.nr. 769623-1047

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		28 271	7 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		331 312	331 312
Erhållen ränta mm		1	202
Erlagd ränta		-203 379	-254 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		156 205	85 060
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-72 810	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		7 641	-3 549
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		50 281	-57 857
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		59 182	-691
Kassaflöde från den löpande verksamheten		200 499	22 963
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	8	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-73 004	-73 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-73 004	-73 004
Förändring av likvida medel		127 495	-50 041
Likvida medel vid årets början		271 531	321 572
Likvida medel vid årets slut		399 026	271 531

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostadsrätt	1 099 285	996 626
Hysesintäkter laddstolpar	4 597	5 715
Eldebitering	59 368	76 110
Övriga intäkter	18 117	260
Pant och överlåterlseavgifter	<u>0</u>	<u>573</u>
	1 181 367	1 079 284

Not 3 Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	106 821	45 576
Snöröjning och markunderhåll	77 242	32 965
Filterbyten	0	38 693
Material	911	0
Bevakning o Besiktningkostnader	27 642	47 561
Reparationer bostäder	6 600	1 795
Reparationer installationer	<u>19 182</u>	<u>47 150</u>
	238 398	213 740

Not 4 Taxebundna kostnader och uppvärmning	2025-12-31	2024-12-31
El	76 396	70 801
Värme	192 242	189 407
Vatten o avlopp	67 104	80 510
Sophämtning	54 283	46 366
Kabel tv, bredband, porttelefon	44 699	14 033
Vägavgift	13 500	13 500
Fastighetsförsäkring	<u>30 462</u>	<u>30 527</u>
	478 686	445 144

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förvaltningsarvode	72 042	32 376
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Advokat och konsultkostnader	0	10 503
	Övriga administrationskostnader	29 658	19 593
		<u>104 700</u>	<u>65 472</u>

Not 6	Personal	2025	2024
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	<u>0</u>	<u>15 833</u>
	Summa	<u>0</u>	<u>15 833</u>

Not 7	Avskrivningar enligt plan	2025-12-31	2024-12-31
	Avskrivningar på byggnader	314 750	314 750
	Avskrivningar på maskiner och tekniska anläggningar	16 562	16 562
		<u>331 312</u>	<u>331 312</u>

Noter till balansräkningen

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>45 900 000</u>	<u>45 900 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	45 900 000	45 900 000
	Ingående avskrivningar	-3 493 725	-3 178 975
	Årets avskrivningar	-314 750	-314 750
	Utgående avskrivningar	<u>-3 808 475</u>	<u>-3 493 725</u>
	Redovisat värde	42 091 525	42 406 275
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	5 800 000	6 200 000
	Byggnader	<u>30 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
		35 800 000	34 200 000

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>246 875</u>	<u>246 875</u>
	Utgående anskaffningsvärden	246 875	246 875
	Ingående avskrivningar	-101 953	-85 391
	Årets avskrivningar	-16 562	-16 562
	Utgående avskrivningar	<u>-118 515</u>	<u>-101 953</u>
	Redovisat värde	128 360	144 922

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	6 326 856	6 399 860

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 300 000	7 300 000

Not 12 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Fastighetens belaningsgrad beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50%.

Brf BearLodge II Åre

Org.nr. 769623-1047

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart

Christer Bäckström

Lars Östberg

Fredrik Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Lena Selin Dijkstra
Lekmannarevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 16:27

SENT BY OWNER:

Ulrika Neiman · 24.03.2026 16:01

DOCUMENT ID:

HJ_PD7esZg

ENVELOPE ID:

ry4vv7gobl-HJ_PD7esZg

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 769623-1047 (2026-03-16).pdf

12 pages

SHA-512:

4307a33d3d50adff6d7f86d8956a01dcee2b651e7f72415

13a0ec45fa67fdf044c71231374bdbb90e697f4a019268c

e4ba8cd5f3ff53df053c219d6f9c4b3dd7

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. CHRISTER BÄCKSTRÖM christer@backstrom.nu	 Signed Authenticated	24.03.2026 17:06 24.03.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/01) IP: 90.129.79.65
2. Lars Gert Östberg lars.ostberg@ostbergs.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:10 24.03.2026 18:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/05) IP: 81.232.168.173
3. FREDRIK LUNDBERG fredrik1974@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 16:02 25.03.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/04) IP: 83.185.85.101
4. Lena Elisabet Selin Dijkstra cederlund.lena@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 16:27 25.03.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/24) IP: 178.174.193.5

* 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