

Årsredovisning

för

Brf Drommen 3

769628-7965

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Drommen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens lägenheter, om marken eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet, Åre Hammarnäs 7:136 i Åre kommun förvärvades 2015-02-22. På fastigheten finns 12 st likadana byggnader (småhus) samt parkeringsytor. Föreningen äger fastigheten och den ingår inte i någon samfällighet.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan upprättades 2022.

Lägenhetsfördelning

12 st 3 rum och kök, 50 kvm

Av dessa lägenheter är alla 12 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde på byggnaderna har föreningen tecknat hos If.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Höglekardalens Semesterby AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-04-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-09-26.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har resterande stugor dränerats i enlighet med föreningens underhållsplan.

Samtliga stugfönster kittades om under 2023 och alla stugägare har haft som uppdrag att olja och måla sina fönster vilket till stor del gjorts men samtliga är ännu inte oljade och målade. Resterande arbete av detta bör vara utfört under 2025.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 20 medlemmar. Två stycken överlåtelse har skett, medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 21.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-26 haft följande sammansättning:

Marlene Ström - Ordförande

Fredrik Edholm - Ledamot

Johan Jonsson - Ledamot

Till intern revisor har Lars Munkeby valts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	262	268	294	282
Resultat efter finansiella poster	-66	-177	-100	-63
Soliditet (%)	98,7	98,8	98,5	98,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	360	360	360	360
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	43	42	64	49
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
*Energikostnad per kvm (kr/kvm)	166	177	220	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Varje bostadsrätt har egen elmätare för sin förbrukning, som föreningen vidarefakturerar kvartalsvis till innehavaren.

Upplysning vid förlust

Förlusten för året beror till största del på kostnader för utförandet av det planerade dräneringsarbetet.

Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således heller inte årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 400 000	59 641	-611 034	-176 885	13 671 722
Disp av föreg års result.			-176 885	176 855	-30
Reservering fond för yttre underhåll		12 267	-12 267		-12 267 12 267
Årets resultat				-66 254	-66 254
Belopp vid årets utgång	14 400 000	71 908	-800 186	-66 284	13 605 438

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-800 185
årets förlust	-66 254
	-866 439

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	12 267
i ny räkning överföres	-878 706
	-866 439

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			
Årsavgifter och övriga intäkter	2	261 650	268 272
Summa rörelseintäkter		261 650	268 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-209 548	-319 825
Övriga externa kostnader	4	-24 366	-29 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 352	-92 352
Summa rörelsekostnader		-326 266	-441 207
Rörelseresultat		-64 617	-172 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 686	-3 957
Summa finansiella poster		-1 637	-3 950
Resultat efter finansiella poster		-66 254	-176 885
Resultat före skatt		-66 254	-176 885
Årets resultat		-66 254	-176 885

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 548 931	13 626 533
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	14 750
Summa materiella anläggningstillgångar		13 548 931	13 641 283
Summa anläggningstillgångar		13 548 931	13 641 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 500	4 650
Övriga fordringar		56 222	438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	35 345	27 824
Summa kortfristiga fordringar		96 067	32 912
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		141 324	168 988
Summa kassa och bank		141 324	168 988
Summa omsättningstillgångar		237 391	201 900
SUMMA TILLGÅNGAR		13 786 322	13 843 183

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 400 000

14 400 000

Fond för yttre underhåll

71 908

59 641

Summa bundet eget kapital

14 471 908

14 459 641

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-800 185

-611 033

Årets resultat

-66 254

-176 885

Summa fritt eget kapital

-866 439

-787 918

Summa eget kapital

13 605 469

13 671 723

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

50 504

43 271

Skatteskulder

110 349

105 189

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20 000

23 000

Summa kortfristiga skulder

180 853

171 460

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 786 322

13 843 183

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-66 254	-176 885
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	92 352	92 352
Betald skatt	-50 624	4 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-24 526	-79 947
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	150	4 536
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 521	15 472
Förändring av leverantörsskulder	7 233	-12 690
Förändring av kortfristiga skulder	-3 000	-30 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27 664	-102 754
Årets kassaflöde	-27 664	-102 754
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	168 988	271 742
Likvida medel vid årets slut	141 324	168 988

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	100år
Installationer	5år

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	2024
Årsavgifter bostäder	216 000	216 000
El	45 645	52 269
Övriga intäkter	5	3
	261 650	268 272

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El och värme	-73 546	-80 313
Vatten och avlopp	-26 000	-26 000
Städning och renhållning	-10 000	-10 000
Fastighetsskötsel och förvaltning	-15 000	-15 000
Reparation och underhåll	-3 600	-110 971
Fastighetsförsäkring	-25 953	-24 835
Fastighetsavgift	-55 449	-52 706
	-209 548	-319 825

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	-20 000	-20 000
Konsultarvode bokslut	-3 125	-3 125
Bankkostnader	-441	-5 905
Övriga externa kostnader	-800	0
	-24 366	-29 030

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 370 662	14 370 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 370 662	14 370 662
Ingående avskrivningar	-744 129	-666 527
Årets avskrivningar	-77 602	-77 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-821 731	-744 129
Utgående redovisat värde	13 548 931	13 626 533
Taxeringsvärden byggnader	6 836 000	6 836 000
Taxeringsvärden mark	1 342 000	1 342 000
	8 178 000	8 178 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 750	73 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 750	73 750
Ingående avskrivningar	-59 000	-44 250
Årets avskrivningar	-14 750	-14 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 750	-59 000
Utgående redovisat värde	0	14 750

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremie IF	13 190	12 545
El kvartal 4 2025	22 155	15 279
	35 345	27 824

Årsredovisningen beslutades

Östersund

Marlene Ström
Ordförande

Fredrik Edholm

Johan Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Munkeby
Intern revisor