

Årsredovisning

Brf BearLodge II Åre

Org nr 769623-1047

Styrelsen för Brf BearLodge II Åre

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Bear Lodge II

Fröåvägen 27 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 1:388, 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 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 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. En plats till varje lägenhet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	21 000 000
Mark	<u>4 368 000</u>
	25 368 000

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 samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens fastighet.

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.

Föreningens firma

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

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 35 medlemmar fördelade på 18 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Teknisk

Rondering samt handskotning av snö har utförts av Åre Byservice.

Övrig snöröjning har utförts av Brattlands åkeri.

Avtal finns med Jämtkraft om el-, bredband och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med Telenor för kabel- TV.

Avtal med Åre kommun finns angående vatten och sophämtning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2 juni haft följande sammansättning

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

Valberedning

Monika Gardefjord och Mikael Ingemarsson

Revisorer

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.

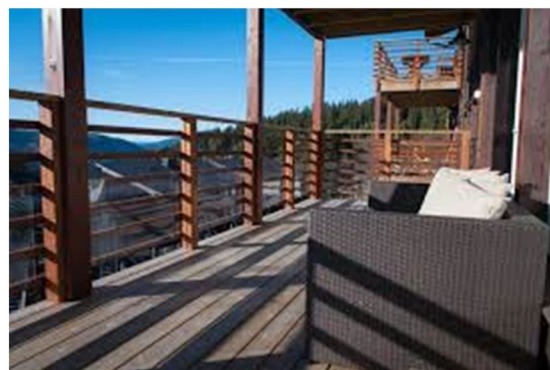
Under året har en överlåtelse skett.

Årets händelser

Jämtkraft har byggt ut panncentralen för att öka kapaciteten av värme. Kommer generera lägre energikostnad för föreningen.

Framtida utveckling

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



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 440 000	120 000	-1 986 483	-334 330	37 239 187
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning			-334 330	334 330	
Årets resultat				-159 095	-159 095
Belopp vid årets utgång	39 440 000	140 000	-2 340 813	-159 095	37 080 092

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	901	844	844	832	800
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-159	-334	-210	-226	-236
Soliditet, %	83,5	83,6	83,0	83,0	83,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	530	519	519	519	495
Värmekostnad per kvm	128	129	128	129	126
Elkostnad per kvm	37	63	66	52	52
Vattenkostnad per kvm	34	33	23	42	41
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 880	4 931	4 981	5 032	5 048
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 275	27 275	27 275	27 275	27 275
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,61%	1,55%	1,44%	1,97%	2,02%
Fastighetens belåningsgrad, % **	16,16%	16,21%	16,26%	16,31%	16,25%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 340 813
Årets resultat	-159 095
	-2 499 908
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 000
I ny räkning överföres	-2 519 908
	-2 499 908

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	901 236	843 884
Summa rörelseintäkter		901 236	843 884
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-571 198	-709 008
Övriga externa kostnader	3	-52 189	-35 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-322 875	-322 875
Summa rörelsekostnader		-946 262	-1 067 245
Rörelseresultat		-45 026	-223 361
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		150	300
Räntekostnader fastighetslån		-114 219	-111 269
Resultat efter finansiella poster		-159 095	-334 330
ÅRETS RESULTAT		-159 095	-334 330

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	43 665 275	43 980 025
Inventarier	6	24 375	32 500
		43 689 650	44 012 525
Summa anläggningstillgångar		43 689 650	44 012 525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 925
Övriga fordringar		0	2 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 300	47 829
		57 300	56 741
Kassa och bank		586 821	524 780
Summa omsättningstillgångar		644 121	581 521
SUMMA TILLGÅNGAR		44 333 771	44 594 046

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 440 000	39 440 000
Yttre reparationsfond		140 000	120 000
		39 580 000	39 560 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 340 813	-1 986 483
Årets resultat		-159 095	-334 330
		-2 499 908	-2 320 813
Summa eget kapital		37 080 092	37 239 187
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	6 983 892	7 056 896
		6 983 892	7 056 896
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	73 004	73 004
Leverantörsskulder		49 643	103 901
Övriga kortfristiga skulder		2 987	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	144 153	121 058
		269 787	297 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 333 771	44 594 046

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-45 026	-223 361
Årerföring gjorda avskrivningar	322 875	322 875
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	277 849	99 514
Erhållen ränta	150	300
Erlagd ränta	-114 219	-111 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 780	-11 455
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-559	-6 539
Leverantörsskulder- förändring	-54 258	80 579
Kortfristiga skulder - förändring	26 082	9 415
Kassaflöde från rörelseresultat	-28 735	83 455
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-73 004	-73 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 004	-73 004
Årets kassaflöde	62 041	-1 004
Likvida medel vid årets början	524 780	525 784
Likvida medel vid årets slut	586 821	524 780

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	1,00%
-----------	-------

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag ingen fastighetsavgift då värdeåret är 2012.

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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	766 198	751 174
Eldebitering	58 935	91 800
Övriga intäkter	73 982	0
Pant- och Överlåtelseavgifter	2 121	910
Summa	901 236	843 884
 Not 2 Driftkostnader	 2020-01-01 2020-12-31	 2019-01-01 2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-41 109	-40 660
Snöröjning o markunderhåll	-86 495	-77 656
Städning	-91	0
Bevakning o Besiktningskostnader	-27 488	-26 920
Summa	-155 183	-145 236
 <u>Reparationer</u>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
Reparation installationer	-48 335	-100 804
Reparation utvändigt	0	-50 742
Reparation tomt	0	-4 950
Summa	-48 335	-156 496
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-53 190	-90 923
Värme	-185 000	-187 076
Vatten o avlopp	-49 680	-47 082
Sophämtning	-31 394	-35 413
Kabel tv, bredband, porttelefon	-11 488	-11 321
Summa	-330 752	-371 815
 <u>Övriga avgifter</u>		
Vägavgift	-13 500	-13 500
Fastighetsförsäkring	-23 428	-21 961
	-36 928	-35 461
Summa driftkostnader	-571 198	-709 008

Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-26 404	-25 875
Revisionskostnader	-3 000	-3 000
Advokat o konsultkostnader	-13 617	0
Övriga administrationskostnader	-9 168	-6 487
Summa	-52 189	-35 362

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-314 750	-314 750
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-8 125	-8 125
Summa	-322 875	-322 875

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 475 000	31 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 475 000	31 475 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 919 975	-1 605 225
Årets avskrivningar enligt plan	-314 750	-314 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 234 725	-1 919 975
Utgående redovisat värde	29 240 275	29 555 025
Mark	14 425 000	14 425 000
Utgående bokfört värde	43 665 275	43 980 025
Taxeringsvärden		
Byggnader	21 000 000	21 000 000
Mark	4 368 000	4 368 000
Summa	25 368 000	25 368 000

Not 6 Maskiner o inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	81 250	81 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 250	81 250
Ingående avskrivningar enligt plan	-48 750	-40 625
Årets avskrivningar enligt plan	-8 125	-8 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-56 875	-48 750
Utgående redovisat värde	24 375	32 500

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	22 798	21 312
Kabeltv och internet	2 872	2 872
Bevakning och larm	15 849	15 325
Fastighetsskötsel	14 231	6 770
Övriga förutbetalda kostnader	1 550	1 550
Summa	57 300	47 829

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,21%	2023-12-01	2 407 540	2 432 360
Stadshypotek	1,54%	2021-12-01	2 312 632	2 336 724
Stadshypotek	1,35%	2021-03-09	2 336 724	2 360 816
Kortfristig del			-73 004	-73 004
Summa			6 983 892	7 056 896
Nästa års beräknade amortering			73 004	73 004
Amortering år 2-5			292 016	292 016
Amortering efter år 5			6 618 872	6 691 876
Summa skuld			7 056 896	7 129 900

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	88 997	59 954
Upplupna taxebundna kostnader	50 484	9 462
Upplupen ränta	4 672	2 341
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	0	4 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	45 297
Summa	144 153	121 058

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>7 300 000</u>	<u>7 300 000</u>
Summa	7 300 000	7 300 000

Äre / 2021

Christer Bäckström

Fredrik Lundberg

Lars Östberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Lena Selin Dijkstra
Förtroendevald revisor