

Årsredovisning

Brf BearLodge III Åre

Org nr 769623-2771

Styrelsen för Brf BearLodge III Åre
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



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 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 motorvärmare. En plats till varje lägenhet. Därutöver finns några besöksplatser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringsbolaget, Jämtland.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	22 800 000
Mark	<u>5 000 000</u>
	27 800 000

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 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 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 2011-06-09 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 30 medlemmar fördelade på 18 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

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

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-, bredband och fjärrvärmeleverans

Avtal för kabel-tv med Telenor.

Avtal med Åre kommun finns angående vatten och sophämtning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-09-26 haft följande sammansättning

Gunnar Ahldén	Ledamot, ordf.
Johan Kull	Ledamot, sekr.
Roger Nordh	Ledamot
Anders Salomonsson	Ledamot
Roger Westerlund	Ledamot
Per Aronsson	Suppleant
Mikael Stål	Suppleant

Revisorer

Ann Wiklund, Förtroendevald

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 4 protokollförda styrelsemöten under 2020.

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..



Årets händelser

- Inga större händelser, reparationer etc har det funnits behov av.
- Styrelsen beslutade att avsättningen till den Yttre underhållsfonden skall höjas från 20tkr till 70tkr per år.
- Vinterns kraftiga snöande innebar en ökad kostnad för snöröjning men då hösten var snöfattig så blev kostnadsökningen mer moderat sett över året
- Under november/december byts i varje lägenhet filter och eventuellt drivrem i ventilationsanläggningen FTX. Detta sker varje år inför vintersäsongen.
- Styrelsen utökades under året med två ledamöter, vilket vi gläds åt, då engagemang, delaktighet och ökad kunskap i styrelsen är bra för oss.
- Jämtkrafts uppgradering av värmeproduktionen i vårt värmehus har gett oss en större kapacitet och säkerhet.

Framtida utveckling

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde i helhet som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 123 Kkr.

Föreningens ekonomi

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fjärrvärme och den har under år 2020 minskar jämfört med 2019.

Fjärrvärmekostnaden är 33,5 % av de totala driftskostnaderna. I driftkostnader inräknas ej reparationer.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 175 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 246 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 246 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 550 000	0	80 000	-209 868	-108 606	40 311 526
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning				-108 606	108 606	
Årets resultat					61 668	61 668
Belopp vid årets utgång	40 550 000	0	100 000	-338 474	61 668	40 373 194

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	954	894	878	870	843
Resultat efter finansiella poster, Kkr	62	-109	-14	21	-86
Soliditet, %	84,9	85,1	84,8	84,8	84,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	484	436	436	436	507
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	125	133	144	142	133
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	44	60	46	42	28
Vattenkostn per kvm bostadsrättyta	34	33	23	42	21
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 708	4 758	4 809	4 859	4 910
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 043	28 043	28 043	28 043	28 043
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,46%	1,46%	1,25%	0,63%	1,27%
Fastighetens belåningsgrad, % **	14,62%	14,72%	14,82%	14,92%	15,02%

* 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	-338 474
Årets resultat	61 668
	-276 806
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	70 000
I ny räkning överföres	-346 806
	-276 806

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 övriga intäkter	1	954 058	893 744
Summa rörelseintäkter		954 058	893 744
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-568 636	-671 294
Övriga externa kostnader	3	-49 013	-55 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-175 002	-175 002
Summa rörelsekostnader		-792 651	-901 782
 Rörelseresultat		161 407	-8 038
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		200	150
Räntekostnader fastighetslån		-99 939	-100 718
Resultat efter finansiella poster		61 668	-108 606
 ÅRETS RESULTAT		61 668	-108 606

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	46 573 624	46 748 626
		46 573 624	46 748 626
Summa anläggningstillgångar		46 573 624	46 748 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	4 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	52 704	45 744
		52 704	49 780
Kassa och bank		788 461	665 947
Summa omsättningstillgångar		841 165	715 727
SUMMA TILLGÅNGAR		47 414 789	47 464 353

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		40 550 000	40 550 000
Yttre reparationsfond		100 000	80 000
		40 650 000	40 630 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-338 474	-209 868
Årets resultat		61 668	-108 606
		-276 806	-318 474
Summa eget kapital		40 373 194	40 311 526
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	6 734 250	6 807 250
		6 734 250	6 807 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	73 000	73 000
Leverantörsskulder		76 811	122 615
Övriga kortfristiga skulder		4 036	1 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	153 498	148 412
		307 345	345 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 414 789	47 464 353

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	161 407	-8 038
Årerföring gjorda avskrivningar	175 002	175 002
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	336 409	166 964
Erhållen ränta	200	150
Erlagd ränta	-99 939	-100 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 670	66 396
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-2 924	146
Leverantörsskulder- förändring	-45 804	105 941
Kortfristiga skulder - förändring	7 572	17 778
Kassaflöde från rörelseresultat	-41 156	123 865
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-73 000	-73 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 000	-73 000
Årets kassaflöde	122 514	117 261
Likvida medel vid årets början	665 947	548 686
Likvida medel vid årets slut	788 461	665 947

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

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 1 377 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	700 025	631 113
Debiterade uppvärmningskostnader	183 600	183 600
Utdebiterad elkostnad	64 315	77 364
Pant och överlåtelseavgifter	6 106	1 628
Övriga intäkter	12	39
Summa	954 058	893 744
 Not 2 Driftkostnader	 2020-01-01 2020-12-31	 2019-01-01 2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	-44 931	-40 574
Snöröjning o markunderhåll	-93 143	-84 355
Samfällighetsavgifter	-13 500	-13 500
Material	-239	0
Bevakning o larmkostnader	-27 677	-26 110
Summa	-180 665	-169 729
 <u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-25 933	-101 286
Reparation utvändigt	0	-830
Summa	-25 933	-102 116
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-63 087	-86 418
Värme	-181 269	-192 643
Vatten o avlopp	-49 680	-47 082
Sophämtning	-31 127	-36 448
Kabel tv, bredband, porttelefon	-14 635	-13 254
Summa	-339 798	-375 845
 <u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-22 240	-23 054
Summa	-22 240	-23 604
Summa driftkostnader	-568 636	-671 294

Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-26 404	-25 875
Revisionskostnader	-10 000	-10 000
Övriga administrationskostnader	-12 609	-19 611
Summa	-49 013	-55 486

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-175 002	-175 002
Summa	-175 002	-175 002

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 000 350	35 000 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 000 350	35 000 350
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 021 724	-846 722
Årets avskrivningar enligt plan	-175 002	-175 002
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 196 726	-1 021 724
Utgående redovisat värde	33 803 624	33 978 626
Mark	12 770 000	12 770 000
Utgående bokfört värde	46 573 624	46 748 626
Taxeringsvärden		
Byggnader	22 800 000	22 800 000
Mark	5 000 000	5 000 000
Summa	27 800 000	27 800 000

Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	22 784	21 964
Kabeltv och internet	1 736	1 736
Bevakning och larm	12 942	12 458
Övriga förutbetalda kostnader	15 242	9 586
Summa	52 704	45 744

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,45%	2025-01-30	6 807 250	6 880 250
Kortfristig del			-73 000	-73 000
Summa			6 734 250	6 807 250
Nästa års beräknade amortering			73 000	73 000
Amortering år 2-5			292 000	292 000
Amortering efter år 5			<u>6 369 250</u>	<u>6 734 250</u>
Summa skuld			6 807 250	7 172 250

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	88 014	81 827
Upplupen ränta	2 468	7 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>63 016</u>	<u>59 131</u>
Summa	153 498	148 412

Not 9 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

Åre / 2021

Gunnar Ahldén

Roger Westerlund

Johan Kull

Roger Nordh

Anders Salomonsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Ann Wiklund
Förtroendevald revisor