

Årsredovisning

Brf Fjällbranten

Org nr 769611-3328

Styrelsen för Brf Fjällbranten
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Fjällbranten
Slalomsvägen 28, 830 13 Åre

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Lien 2:18, Åre i Åre kommun. Fastighetens adress är Slalomsvängen 28. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 6 lägenheter. På fastigheten finns tillgång till 11 parkeringsplatser med motorvärmare

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 602 kvm, varav 602 kvm utgör lägenhetsyta ..

Lägenhetsfördelning

2 st 6 rum och kök med en genomsnittlig yta av 118 kvm

2 st 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 110 kvm

2 st 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 73 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Avgifter

Avgifterna är på 380 kr per m2

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	7 800 000
Mark	<u>2 560 000</u>
	10 360 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen genomförde en besiktning av fastigheten 2019 och kommande underhållsbehov bedömdes då schablonmässigt. Föreningen inventerar fastigheten löpande och beslutar underhållsbehov på årsbasis. Det kommande året kommer fastigheten att målas om.

Gemomfört underhåll, tkr	År	Belopp
Byte kompressor o elpatron	2016	45
Montering snörasskydd	2016	25
Byte djupbrunnspump	2015	39
Renovering avlutningsstam	2015	29
Nytt borrhål för bergvärme	2010	147
Ombyggnad elservis	2008	35
Kabel-tv anslutning	2005	12

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning ska göras senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört med minst 0,2 % av utgående bokfört byggnadsvärde efter avskrivningar. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens dispositionsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avskrivning sker på byggnadens bokförda anskaffningsvärde med minst 1 %,

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-03 hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen registrerades i 2004-09-15.

Föreningens firma

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

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening

Föreningen har sitt säte i Östersund, Jämtlands län

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 8 medlemmar fördelade på 6 medlemslägenheter

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har utförts av AGO Mitt i Åre.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning

Peter Sandberg	Ledamot, ordförande
Kerstin Hessius	Ledamot
Jan Erik Malmsten	Ledamot
Emma Maria Lönnberg	Suppleant
Anders Tengbom	Suppleant

Revisorer

Johan Hessius .

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft ett antal telefonmöten

Årets överlåtelse

Inga överlåtelse har skett under året.

Årets händelser

Löpande reparationer under året har uppgått till cirka 24 tkr (f g år 43 tkr).

Övrigt

Föreningen har beslutat att fr.om 1 juli 2013 införa en avgift för medlemmar som hyr ut sin bostadsrätt i andra hand. Avgiften skall vara 1 kr per kvm och dag. Beloppet skall sättas in på föreningens konto utan avisering från föreningen.

Som andrahandshyresgäst räknas alla som inte är syskon, föräldrar eller barn till bostadsrättens ägare.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 800 000	3 749 580	183 050	-924 954	-192 546	15 615 130
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			31 452	-31 452		
Balanseras i ny räkning				-192 546	192 546	
Årets resultat					-156 487	-156 487
Belopp vid årets utgång	12 800 000	3 749 580	214 502	-1 148 952	-156 487	15 458 643

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	229	229	229	208	208
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-156	-193	-157	-106	-158
Soliditet, %	96,9	97,2	97,2	97,0	97,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	380	380	380	345	345
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	628	632	637	643	648
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 491	27 491	27 491	27 491	27 491
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,26%	2,03%	1,76%	1,79%	3,58%
Fastighetens belåningsgrad, % **	2,42%	2,42%	2,42%	2,42%	2,42%

* 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	-1 148 952
Årets resultat	-156 487
	-1 305 439
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	31 198
I ny räkning överföres	-1 336 637
	-1 305 439

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			
Avgifter och hyresintäkter	1	233 782	244 306
		233 782	244 306
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-199 935	-199 721
Övriga externa kostnader	3	-17 634	-35 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-164 366	-194 366
Summa fastighetskostnader		-381 935	-429 126
Rörelseresultat		-148 153	-184 820
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		250	10
Räntekostnader fastighetslån		-8 584	-7 736
Resultat efter finansiella poster		-156 487	-192 546
ÅRETS RESULTAT		-156 487	-192 546

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	15 599 100	15 726 100
Inventarier	6	73 640	81 006
		15 672 740	15 807 106
Summa anläggningstillgångar		15 672 740	15 807 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		166 381	92 899
Övriga fordringar		20	103 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 703	20 785
		194 104	217 166
Kassa och bank		46 752	94 885
Summa omsättningstillgångar		240 856	312 051
SUMMA TILLGÅNGAR		15 913 596	16 119 157

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 800 000	12 800 000
Kapitaltillskott		3 749 580	3 749 580
Yttre reparationsfond		214 502	183 050
		16 764 082	16 732 630
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 148 952	-924 954
Årets resultat		-156 487	-192 546
		-1 305 439	-1 117 500
Summa eget kapital		15 458 643	15 615 130
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	375 250	377 500
		375 250	377 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 000	3 000
Leverantörsskulder		22 012	46 929
Skatteskulder		8 574	8 262
Övriga kortfristiga skulder		0	1 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	46 117	66 786
		79 703	126 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 913 596	16 119 157

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-148 153	-184 820
Årerföring gjorda avskrivningar	134 366	134 366
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	-13 787	-50 454
Erhållen ränta	250	10
Erlagd ränta	-8 584	-7 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 121	-58 180
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	23 062	54 718
Kortfristiga skulder - förändring	-46 824	59 981
Kassaflöde från rörelseresultat	-23 762	114 699
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 250	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 250	-3 000
Årets kassaflöde	-48 133	53 519
Likvida medel vid årets början	94 885	41 366
Likvida medel vid årets slut	46 752	94 885

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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%
Inventarier	10-20 %

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

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 Hyresintäkter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	228 761	228 761
Intäkter elförbrukning externa gäster	2 202	14 382
Överlåtelse o pantsförskrivning	2 819	1 163
Summa	233 782	244 306

Not 2 Driftkostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-23 446	-22 929
Snöröjning o markunderhåll	-13 240	-17 686
Material	0	-3 444
Summa	-48 681	-44 059

Reparationer

Reparation installationer	-11 095	-43 264
Reparation utvändigt	-13 046	-530
Reparation tomt	0	0
Summa	-24 141	-43 794

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El inkl värme	-59 456	-60 946
Vatten o avlopp	-17 677	-20 354
Sophämtning	-7 239	-4 045
Kabel tv, bredband, porttelefon	-9 259	-9 046
Summa	-93 631	-94 391

Övriga driftskostnader

Fastighetsavgift bostad	-8 574	-8 262
Fastighetsförsäkring	-9 788	-9 215
Vägavgift	-15 120	0
Summa	-33 482	-17 477

Summa driftkostnader	-199 935	-199 721
-----------------------------	-----------------	-----------------

Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-12 360	-12 125
Konsultarvoden	0	-18 438
Övriga administrationskostnader	-5 274	-4 476
Summa	-17 634	-35 039

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-127 000	-127 000
Avskrivning av installationer	-7 366	-7 366
Nedskrivning av vissa omsättningstillgångar	<u>-30 000</u>	<u>-60 000</u>
Summa	-164 366	-194 366

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning	2020-01-01	2019-01-01
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	<u>12 700 000</u>	<u>12 700 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 700 000	12 700 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-723 900	-596 900
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-127 000</u>	<u>-127 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-850 900	-723 900
Utgående redovisat värde	11 849 100	11 976 100
Mark	3 750 000	3 750 000
Utgående bokfört värde	15 599 100	15 726 100
Taxeringsvärden		
Byggnader	7 800 000	7 800 000
Mark	<u>2 560 000</u>	<u>2 560 000</u>
Summa	10 360 000	10 360 000
varav bostäder	<u>10 360 000</u>	<u>10 360 000</u>
Summa	10 360 000	10 360 000

Not 6 Maskiner o inventarier	2020-01-01	2019-01-01
Ingående anskaffningsvärde	<u>195 343</u>	<u>195 343</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 343	195 343
Ingående avskrivningar enligt plan	-114 337	-106 971
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-7 366</u>	<u>-7 366</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-121 703	-114 337
Utgående redovisat värde	73 640	81 006

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2020-01-01	2019-01-01
Förutbetald försäkring	9 362	8 919
Förutbetald ränta	1 087	303
Förutbetald kabel-tv	2 346	2 313
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	<u>14 908</u>	<u>9 250</u>
Summa	27 703	20 785

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-01-01	2019-01-01
Stadshypotek	1,75%	2017-04-18	278 250	280 500
Stadshypotek	1,85%	rörlig	100 000	100 000
Kortfristig del			-3 000	-3 000
Summa			375 250	377 500
Nästa års beräknade amortering			3 000	3 000
Amortering år 2-5			12 000	12 000
Amortering efter år 5			363 250	365 500
Summa skuld			378 250	380 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-01-01	2019-01-01
Upplupen ränta	137	123
Upplupna avgifter bostadsrätter	45 980	58 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 749
Summa	46 117	66 786

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-01-01	2019-01-01
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 750 000	3 750 000
Summa	3 750 000	3 750 000

Åre / 2021

Peter Sandberg
Styrelseordförande

Kerstin Hessius

Jan Erik Malmsten

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Johan Hessius
Förtroendevald revisor