

Årsredovisning

Brf BearLodge II Åre

Org nr 769623-1047

Styrelsen för Brf BearLodge II Åre
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31



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 36 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.

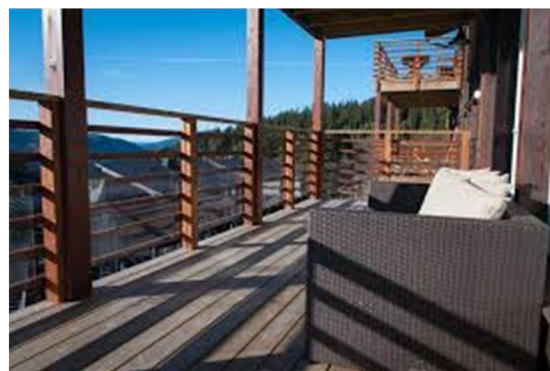
Under året har två överlåtelse skett.

Årets händelser

- Takpappen har besiktigats.
- Fasaderna är uppmätta inför kommande ommålning.
- OVK-besiktning beställd.
- Energideklaration beställd.
- Revisionsbesiktning av brandlarmet utförd.
- Systematiskt Brandskyddsarbete påbörjat.
- Fjärrvärmecentralen utbyggd av Jämtkraft, Skistar påkopplade.

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	140 000	-2 340 813	-159 095	37 080 092
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning			-159 095	159 095	
Årets resultat				-255 108	-255 108
Belopp vid årets utgång	39 440 000	160 000	-2 519 908	-255 108	36 824 984

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	843	901	844	844	832
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-255	-159	-334	-210	-226
Soliditet, %	83,5	83,6	83,0	83,0	83,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	530	530	519	519	519
Värmekostnad per kvm	129	128	129	128	129
Elkostnad per kvm	55	37	63	66	52
Vattenkostnad per kvm	40	34	33	23	42
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 830	4 880	4 931	4 981	5 032
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 275	27 275	27 275	27 275	27 275
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,35%	1,61%	1,55%	1,44%	1,98%
Fastighetens belåningsgrad, % **	16,11%	16,16%	16,21%	16,26%	16,31%

* 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	-2 519 908
Årets resultat	-255 108
	-2 775 016
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 000
I ny räkning överföres	-2 795 016
	-2 775 016

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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	877 386	901 236
Summa rörelseintäkter		877 386	901 236
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-662 068	-571 198
Övriga externa kostnader	3	-52 614	-52 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-322 875	-322 875
Summa rörelsekostnader		-1 037 557	-946 262
Rörelseresultat		-160 171	-45 026
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0	150
Räntekostnader fastighetslån		-94 937	-114 219
Resultat efter finansiella poster		-255 108	-159 095
ÅRETS RESULTAT		-255 108	-159 095

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	43 350 525	43 665 275
Inventarier	6	16 250	24 375
		43 366 775	43 689 650
Summa anläggningstillgångar		43 366 775	43 689 650
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	84 110	57 300
		84 110	57 300
Kassa och bank		595 460	586 821
Summa omsättningstillgångar		679 570	644 121
SUMMA TILLGÅNGAR		44 046 345	44 333 771

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 440 000	39 440 000
Yttre reparationsfond		160 000	140 000
		39 600 000	39 580 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 519 909	-2 340 813
Årets resultat		-255 108	-159 095
		-2 775 017	-2 499 908
Summa eget kapital		36 824 983	37 080 092
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	6 910 888	6 983 892
		6 910 888	6 983 892
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	73 004	73 004
Leverantörsskulder		102 195	49 643
Övriga kortfristiga skulder		0	2 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	135 275	144 153
		310 474	269 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 046 345	44 333 771

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-160 171	-45 026
Återföring gjorda avskrivningar	322 875	322 875
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	162 704	277 849
Erhållen ränta	0	150
Erlagd ränta	-94 937	-114 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 767	163 780
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-26 811	-559
Leverantörsskulder- förändring	52 552	-54 258
Kortfristiga skulder - förändring	-11 865	26 082
Kassaflöde från rörelseresultat	13 876	-28 735
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-73 004	-73 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 004	-73 004
Årets kassaflöde	8 639	62 041
Likvida medel vid årets början	586 821	524 780
Likvida medel vid årets slut	595 460	586 821

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 1 459 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	766 245	766 198
Eldebitering	72 164	58 935
Övriga intäkter	50	73 982
Försäkringsersättning	34 405	0
Pant- och Överlåtelseavgifter	4 522	2 121
Summa	877 386	901 236
 Not 2 Driftkostnader	 2021-01-01 2021-12-31	 2020-01-01 2020-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-41 293	-41 109
Snöröjning o markunderhåll	-70 789	-86 495
Städning	0	-91
Bevakning o Besiktningskostnader	-38 830	-27 488
Summa	-150 912	-155 183
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-38 413	0
Reparation installationer	-53 666	-48 335
Reparation tomt	-713	0
Summa	-92 792	-48 335
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-79 176	-53 190
Värme	-186 886	-185 000
Vatten o avlopp	-58 531	-49 680
Sophämtning	-43 727	-31 394
Kabel tv, bredband, porttelefon	-11 524	-11 488
Summa	-379 844	-330 752
<u>Övriga avgifter</u>		
Vägavgift	-13 500	-13 500
Fastighetsförsäkring	-25 020	-23 428
	-38 520	-36 928
Summa driftkostnader	-662 068	-571 198

Not 3 Övriga externa kostnader	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	-26 752	-26 404
Revisionskostnader	-3 000	-3 000
Advokat o konsultkostnader	-13 938	-13 617
Övriga administrationskostnader	-8 924	-9 168
Summa	-52 614	-52 189
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 475 000	31 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 475 000	31 475 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 234 725	-1 919 975
Årets avskrivningar enligt plan	-314 750	-314 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 549 475	-2 234 725
Utgående redovisat värde	28 925 525	29 240 275
Mark	14 425 000	14 425 000
Utgående bokfört värde	43 350 525	43 665 275
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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	81 250	81 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 250	81 250
Ingående avskrivningar enligt plan	-56 875	-48 750
Årets avskrivningar enligt plan	-8 125	-8 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-65 000	-56 875
Utgående redovisat värde	16 250	24 375

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	24 436	22 798
Kabeltv och internet	2 962	2 872
Bevakning och larm	17 282	15 849
Fastighetsskötsel	3 475	14 231
Övriga förutbetalda kostnader	35 955	1 550
Summa	84 110	57 300

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	1,21%	2023-12-01	2 382 720	2 407 540
Stadshypotek	1,54%	2021-12-01	2 288 540	2 312 632
Stadshypotek	1,35%	2021-03-09	2 312 632	2 336 724
Kortfristig del			-73 004	-73 004
Summa			6 910 888	6 983 892
Nästa års beräknade amortering			73 004	73 004
Amortering år 2-5			292 016	292 016
Amortering efter år 5			6 545 868	6 618 872
Summa skuld			6 983 892	7 056 896

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	75 977	88 997
Upplupna taxebundna kostnader	0	50 484
Upplupen ränta	4 193	4 672
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 105	0
Summa	135 275	144 153

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>7 300 000</u>	<u>7 300 000</u>
Summa	7 300 000	7 300 000

Åre / 2022



Christer Bäckström



Fredrik Lundberg



Lars Östberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2022



Lena Selin Dijkstra
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557465501269

Dokument

Årsredovisning 2021 Brf Bearlodge II
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2022-03-21 18:17:55 CET (+0100) av Christer
Bäckström (CB2)
Färdigställt 2022-03-24 19:34:52 CET (+0100)

Signerande parter

Christer Bäckström (CB2)
Söderberg & Partners
Personnummer 195808010150
christer.backstrom@soderbergpartners.se
+46705620511



Signerade 2022-03-21 18:33:32 CET (+0100)

Lena Selin Dijkstra (LSD2)
Personnummer 610724-1926
cederlund.lena@gmail.com



Signerade 2022-03-24 19:34:52 CET (+0100)

Lars Östberg (LÖ2)
Identifierad med svenskt BankID som "Lars Östberg"
Personnummer 560205-0014
lars.ostberg@ostbergs.se



Signerade 2022-03-22 14:18:00 CET (+0100)

Fredrik Lundberg (FL2)
Identifierad med svenskt BankID som "FREDRIK
LUNDBERG"
Personnummer 741104-0012
Fredrik.Lundberg@r3.se



Signerade 2022-03-21 18:46:37 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

