

Årsredovisning

Brf BearLodge II Åre

Org nr 769623-1047

Styrelsen för Brf BearLodge II Åre

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



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 2022;

Byggnad	28 000 000
Mark	<u>6 200 000</u>
	34 200 000

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 34 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 14 april haft följande sammansättning

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

Revisor

Lena Selin Dijkstra, Förtroendevald

Valberedning

Mårten Gillgren och Anna Åkerberg

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 1 överlåtelse skett.

Årets händelser

Takpappen har besiktigats och det visar sig att vi har 15 år garanti

Fasaderna är uppmätta inför kommande ommålning.

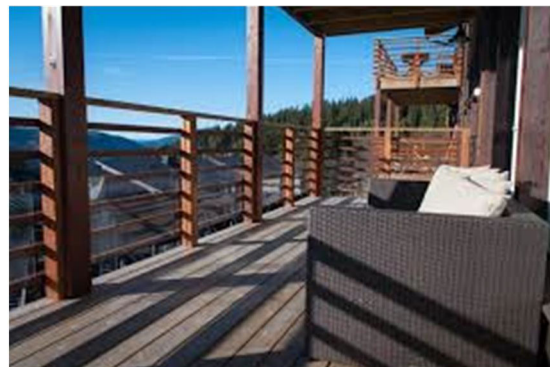
OVK-besiktning kommer utföras under våren 2023.

Installation av nya laddstolpar Q1 2023.

Föreningen har tillsammans med B1 och B3 försökt klassificera om fastigheterna för att slippa dyra kostnader som är hänförliga till Räddningstjänsten och skötselkrav av brandlarmet. Det visar sig att kostnaden översteg vad kommunen hade indikerat. Föreningen bestämde sig att bordlägga frågan för att kostnadsbesparing inte går att räkna hem.

Framtida utveckling

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



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 440 000	0	180 000	-2 795 017	-338 806	36 486 177
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning				-338 806	338 806	
Upplåtelser						0
Årets resultat					-243 287	-243 287
Belopp vid årets utgång	39 440 000	0	200 000	-3 153 823	-243 287	36 242 890

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	989	857	877	901	844
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-243	-339	-255	-159	-334
Räntekostnader i förhållande till intäkt	17,46%	11,83%	10,82%	12,67%	13,19%
Skuldsättningsgrad %	18,87	18,94	18,97	19,03	19,15
Soliditet, %	84,0	84,0	84,0	84,0	84,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	6,9	8,1	8,0	7,8	8,4
Genomsnittlig skuldränta, %	2,51	1,46	1,35	1,61	1,55
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	4 729	4 779	4 830	4 880	4 931
Fastighetens belåningsgrad, %	16,01	16,06	16,11	16,16	16,21
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	614	543	530	530	519
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	90	92	87	85	89
Energikostnad per kvm upplåten med bostadsrätt	223	219	224	199	225
Underhålls o amoreringsutrymme %	8,47	-1,86	7,72	18,17	-1,36
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	58	-11	47	113	-8
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 275	27 275	27 275	27 275	27 275

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 153 823
Årets resultat	-243 287
	-3 397 110
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 000
I ny räkning överföres	-3 417 110
	-3 397 110

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	988 837	857 303
Summa rörelseintäkter		988 837	857 303
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-673 025	-717 608
Övriga externa kostnader	3	-59 412	-46 886
Personalkostnader	4	0	-7 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-327 016	-322 875
Summa rörelsekostnader		-1 059 453	-1 094 669
Rörelseresultat		-70 616	-237 366
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-172 671	-101 440
Resultat efter finansiella poster		-243 287	-338 806
ÅRETS RESULTAT		-243 287	-338 806

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	42 721 025	43 035 775
Inventarier	7	161 484	8 125
		42 882 509	43 043 900
Summa anläggningstillgångar		42 882 509	43 043 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 774	53 478
		48 754	53 478
Kassa och bank		321 572	467 969
Summa omsättningstillgångar		370 326	521 447
SUMMA TILLGÅNGAR		43 252 835	43 565 347

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 440 000	39 440 000
Yttre reparationsfond		200 000	180 000
		39 640 000	39 620 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 153 823	-2 795 017
Årets resultat		-243 287	-338 806
		-3 397 110	-3 133 823
Summa eget kapital		36 242 890	36 486 177
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	0	2 240 356
		0	2 240 356
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 837 884	4 670 532
Leverantörsskulder		61 266	74 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	110 737	93 294
		7 009 945	4 838 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 252 835	43 565 347

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-70 616	-237 366
Årerföring gjorda avskrivningar	327 016	322 875
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	256 400	85 509
Erlagd ränta	-172 671	-101 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 729	-15 931
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	4 723	30 631
Leverantörsskulder- förändring	-13 722	-27 207
Kortfristiga skulder - förändring	17 501	-41 981
Kassaflöde från rörelseresultat	8 502	-38 557
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-165 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 625	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-73 004	-73 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 004	-73 004
Årets kassaflöde	-146 398	-127 492
Likvida medel vid årets början	467 969	595 460
Likvida medel vid årets slut	321 571	467 968

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

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 589 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. Styrelsearvode enligt not 4

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	887 746	785 392
Eldebitering	98 488	70 739
Övriga intäkter	240	220
Försäkringsersättning	0	0
Pant- och Överlåtelseavgifter	2 363	952
Summa	988 837	857 303
 Not 2 Driftkostnader	 2023-01-01 2023-12-31	 2022-01-01 2022-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-43 668	-41 700
Snöröjning o markunderhåll	-81 000	-53 661
Städning	0	-1 343
Material	-2 032	-381
Bevakning o Besiktningskostnader	-51 125	-74 273
Summa	-177 825	-171 358
 <u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-59 530	-139 720
Reparation tomt	-1 231	0
Summa	-60 761	-139 720
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-73 019	-84 503
Värme	-184 692	-170 125
Vatten o avlopp	-65 042	-62 027
Sophämtning	-48 635	-37 743
Kabel tv, bredband, porttelefon	-20 823	-11 848
Summa	-392 211	-366 246
 <u>Övriga avgifter</u>		
Vägavgift	-13 500	-13 500
Fastighetsförsäkring	-27 853	-26 784
	-42 228	-40 284
Summa driftkostnader	-673 025	-717 608

Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-30 684	-28 347
Revisionskostnader	-3 000	-3 000
Advokat o konsultkostnader	-16 117	-9 837
Övriga administrationskostnader	-9 611	-5 702
Summa	-59 412	-46 886
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-314 750	-314 750
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-12 266	-8 125
Summa	-327 016	-322 875
Not 4 Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	0	-7 300
Summa	0	-7 300
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 475 000	31 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 475 000	31 475 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 864 225	-2 549 475
Årets avskrivningar enligt plan	-314 750	-314 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 178 975	-2 864 225
Utgående redovisat värde	28 296 025	28 610 775
Mark	14 425 000	14 425 000
Utgående bokfört värde	42 721 025	43 035 775
Taxeringsvärden		
Byggnader	28 000 000	28 000 000
Mark	6 200 000	6 200 000
Summa	34 200 000	34 200 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	81 250	81 250
Årets inköp	165 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 875	81 250
Ingående avskrivningar enligt plan	-73 125	-65 000
Årets avskrivningar enligt plan	-12 266	-8 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-85 391	-73 125
Utgående redovisat värde	161 484	8 125

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	27 699	25 290
Kabeltv och internet	3 484	3 273
Bevakning och larm	13 793	18 926
Fastighetsskötsel	3 798	3 639
Övriga förutbetalda kostnader	0	2 350
Summa	48 774	53 478

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	5,15%	2024-03-01	2 333 080	2 357 900
Stadshypotek	1,36%	2024-12-01	2 240 356	2 264 448
Stadshypotek	5,15%	2024-03-01	2 264 448	2 288 540
Kortfristig del			-6 837 884	-4 670 532
Summa			0	2 240 356

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	78 390	71 702
Upplupna taxebundna kostnader	0	0
Upplupen ränta	15 834	5 140
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 512	16 452
Summa	110 736	93 294

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>7 300 000</u>	<u>7 300 000</u>
Summa	7 300 000	7 300 000

Åre / 2024

Christer Bäckström

Fredrik Lundberg

Lars Östberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Lena Selin Dijkstra
Förtroendevald revisor