

Årsredovisning

Brf BearLodge II Åre

Org nr 769623-1047

Styrelsen för Brf BearLodge II Åre
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



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 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 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 inga överlåtelse skett.

Årets händelser

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

Fasaderna är uppmätta inför kommande ommålning.

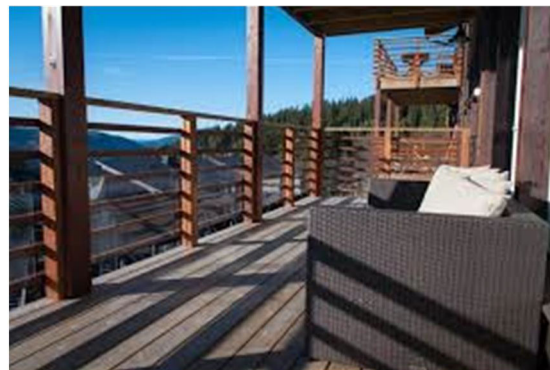
OVK-besiktning kommer utföras under våren 2023.

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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 440 000	160 000	-2 519 909	-255 108	36 824 983
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning			-255 108	255 108	
Årets resultat				-338 806	-338 806
Belopp vid årets utgång	39 440 000	180 000	-2 795 017	-338 806	36 486 177

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Kkr	857	843	901	844	844
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-339	-255	-159	-334	-210
Soliditet, %	83,5	83,6	83,0	83,0	83,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	543	530	530	519	519
Värmekostnad per kvm	118	129	128	129	128
Elkostnad per kvm	58	55	37	63	66
Vattenkostnad per kvm	43	40	34	33	23
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 779	4 830	4 880	4 931	4 981
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 275	27 275	27 275	27 275	27 275
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,46%	1,35%	1,61%	1,55%	1,45%
Fastighetens belåningsgrad, % **	16,06%	16,11%	16,16%	16,21%	16,26%

* 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	-2 795 017
Årets resultat	-338 806
	-3 133 823
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 000
I ny räkning överföres	-3 153 823
	-3 133 823

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	857 303	877 386
Summa rörelseintäkter		857 303	877 386
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-717 608	-662 068
Övriga externa kostnader	3	-46 886	-52 614
Personalkostnader	4	-7 300	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-322 875	-322 875
Summa rörelsekostnader		-1 094 669	-1 037 557
Rörelseresultat		-237 366	-160 171
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-101 440	-94 937
Resultat efter finansiella poster		-338 806	-255 108
ÅRETS RESULTAT		-338 806	-255 108

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	43 035 775	43 350 525
Inventarier	7	8 125	16 250
		43 043 900	43 366 775
Summa anläggningstillgångar		43 043 900	43 366 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 478	84 110
		53 478	84 110
Kassa och bank		467 969	595 460
Summa omsättningstillgångar		521 447	679 570
SUMMA TILLGÅNGAR		43 565 347	44 046 345

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 440 000	39 440 000
Yttre reparationsfond		180 000	160 000
		39 620 000	39 600 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 795 017	-2 519 909
Årets resultat		-338 806	-255 108
		-3 133 823	-2 775 017
Summa eget kapital		36 486 177	36 824 983
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	2 240 356	6 910 888
		2 240 356	6 910 888
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 670 532	73 004
Leverantörsskulder		74 988	102 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	93 294	135 275
		4 838 814	310 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 565 347	44 046 345

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-237 366	-160 171
Årerföring gjorda avskrivningar	322 875	322 875
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	85 509	162 704
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-101 440	-94 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 931	67 767
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	30 631	-26 811
Leverantörsskulder- förändring	-27 207	52 552
Kortfristiga skulder - förändring	-41 981	-11 865
Kassaflöde från rörelseresultat	-38 557	13 876
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-73 004	-73 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 004	-73 004
Årets kassaflöde	-127 492	8 639
Likvida medel vid årets början	595 460	586 821
Likvida medel vid årets slut	467 968	595 460

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 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 519kr 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	785 392	766 245
Eldebitering	70 739	72 164
Övriga intäkter	220	50
Försäkringsersättning	0	34 405
Pant- och Överlåtelseavgifter	952	4 522
Summa	857 303	877 386
 Not 2 Driftkostnader	 2022-01-01 2022-12-31	 2021-01-01 2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-41 700	-41 293
Snöröjning o markunderhåll	-53 661	-70 789
Städning	-1 343	0
Bevakning o Besiktningskostnader	-74 273	-38 830
Summa	-171 358	-150 912
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-38 413
Reparation installationer	-139 720	-53 666
Reparation tomt	0	-713
Summa	-139 720	-92 792
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-84 503	-79 176
Värme	-170 125	-186 886
Vatten o avlopp	-62 027	-58 531
Sophämtning	-37 743	-43 727
Kabel tv, bredband, porttelefon	-11 848	-11 524
Summa	-366 246	-379 844
<u>Övriga avgifter</u>		
Vägavgift	-13 500	-13 500
Fastighetsförsäkring	-26 784	-25 020
	-40 284	-38 520
Summa driftkostnader	-717 608	-662 068

Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-28 347	-26 752
Revisionskostnader	-3 000	-3 000
Advokat o konsultkostnader	-9 837	-13 938
Övriga administrationskostnader	-5 702	-8 924
Summa	-46 886	-52 614
 Not 5 Avskrivningar enligt plan	 2022-01-01 2022-12-31	 2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-314 750	-314 750
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-8 125	-8 125
Summa	-322 875	-322 875
 Not 4 Personalkostnader	 2022-01-01 2022-12-31	 2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-7 300	0
Summa	-7 300	0
 Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 475 000	31 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 475 000	31 475 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 549 475	-2 234 725
Årets avskrivningar enligt plan	-314 750	-314 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 864 225	-2 549 475
Utgående redovisat värde	28 610 775	28 925 525
 Mark	 14 425 000	 14 425 000
Utgående bokfört värde	43 035 775	43 350 525
 Taxeringsvärden		
Byggnader	28 000 000	21 000 000
Mark	6 200 000	4 368 000
Summa	34 200 000	25 368 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	81 250	81 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 250	81 250
Ingående avskrivningar enligt plan	-65 000	-56 875
Årets avskrivningar enligt plan	-8 125	-8 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-73 125	-65 000
Utgående redovisat värde	8 125	16 250

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	25 290	24 436
Kabeltv och internet	3 273	2 962
Bevakning och larm	18 926	17 282
Fastighetsskötsel	3 639	3 475
Övriga förutbetalda kostnader	2 350	35 955
Summa	53 478	84 110

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,21%	2023-12-01	2 357 900	2 382 720
Stadshypotek	1,36%	2024-12-01	2 264 448	2 288 540
Stadshypotek	3,85%	2023-03-09	2 288 540	2 312 632
Kortfristig del			-4 670 532	-73 004
Summa			2 240 356	6 910 888

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som oplaneras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	71 702	75 977
Upplupna taxebundna kostnader	0	0
Upplupen ränta	5 140	4 193
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 452	55 105
Summa	93 294	135 275

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>7 300 000</u>	<u>7 300 000</u>
Summa	7 300 000	7 300 000

Åre / 2023



Christer Bäckström



Fredrik Lundberg



Lars Östberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023



Lena Selin Dijkstra
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557489367627

Dokument

Org Årsredovisning BRF Bear Lodge II (007)
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-03-21 13:43:21 CET (+0100) av Christer
Bäckström (CB)
Färdigställt 2023-03-21 14:40:40 CET (+0100)

Signerande parter

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



Signerade 2023-03-21 13:46:10 CET (+0100)

Lars Östberg (LÖ)
lars.ostberg@ostbergs.se



Signerade 2023-03-21 14:40:40 CET (+0100)

Fredrik Lundberg (FL)
fredrik.lundberg@r3.se



Signerade 2023-03-21 13:44:50 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>

