

Årsredovisning

Brf BearLodge II Åre

Org nr 769623-1047

Styrelsen för Brf BearLodge II Åre
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Beskrivning av nyckeltal	15

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 och mark

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.

Föreningen har äganderätt till marken

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 överförs årligen minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens fastighet. Överföringen görs till föreningens yttre underhållsfond

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.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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 6 april 2023 haft följande sammansättning

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

Valberedning

Mårten Gillgren och Anna Rahm

Revisor

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.

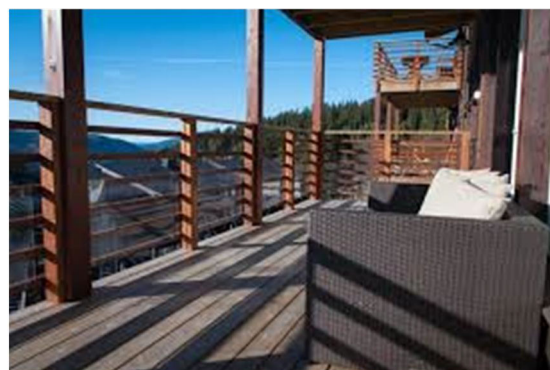
Under året har 1 överlåtelse skett.

Årets händelser

- Lagt om alla banklån
- Uppdaterat stadgarna m.h.t. nya lagkrav för beslut på föreningsstämman. Övrig text samtidigt uppdaterad och förtydligad.
- Bytt ekonomisk förvaltare.
- Påbörjat upphandling av ny TV- och bredbandsleverantör.
- Tagit fram en ny hemsida, att lanseras under 2025.
- Besiktigat brandvarnarnas detektorövervakning.

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	200 000	-3 153 823	-243 287	36 242 890
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning				-243 287	243 287	
Årets resultat					-246 252	-246 252
Belopp vid årets utgång	39 440 000	0	220 000	-3 417 110	-246 252	35 996 638

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1079	989	857	877	901
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-246	-243	-339	-255	-159
Räntekostnader i förhållande till intäkt	23,56%	17,46%	11,83%	10,82%	12,67%
Skuldsättningsgrad %	18,79	18,87	18,94	18,97	19,03
Soliditet, %	84,0	84,0	84,0	84,0	84,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	6,3	6,9	8,1	8,0	7,8
Genomsnittlig skuldränta, %	3,74	2,51	1,46	1,35	1,60
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	4 678	4 729	4 779	4 830	4 880
Fastighetens belåningsgrad, %	15,95	16,01	16,06	16,11	16,16
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	689	614	543	530	530
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	92	90	92	87	85
Energikostnad per kvm upplåten med bostadsrätt	236	223	219	224	199
Underhålls o amoriseringsutrymme %	7,88	8,47	-1,86	7,72	18,17
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	59	58	-11	47	113
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	-3 417 110
Årets resultat	-246 252
	-3 663 362
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 000
I ny räkning överföres	-3 683 362
	-3 663 362

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 079 284	988 837
Summa rörelseintäkter		1 079 284	988 837
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-658 884	-672 150
Övriga externa kostnader	3	-65 472	-60 287
Personalkostnader	4	-15 833	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-331 312	-327 016
Summa rörelsekostnader		-1 071 501	-1 059 453
Rörelseresultat		7 783	-70 616
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-254 237	-172 671
Resultat efter finansiella poster		-246 252	-243 287
ÅRETS RESULTAT		-246 252	-243 287

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	42 406 275	42 721 025
Inventarier	7	144 922	161 484
		42 551 197	42 882 509
Summa anläggningstillgångar		42 551 197	42 882 509
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		888	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 435	48 774
		52 323	48 774
Kassa och bank		271 531	321 572
Summa omsättningstillgångar		323 854	370 346
SUMMA TILLGÅNGAR		42 875 051	43 252 855

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 440 000	39 440 000
Yttre reparationsfond		220 000	200 000
		39 660 000	39 640 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 417 110	-3 153 823
Årets resultat		-246 252	-243 287
		-3 663 362	-3 397 110
Summa eget kapital		35 996 638	36 242 890
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 764 880	6 837 884
Leverantörsskulder		3 409	61 266
Övriga kortfristiga skulder			78
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	110 124	110 737
		6 878 413	7 009 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 875 051	43 252 855

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 783	-70 616
Årerföring gjorda avskrivningar	331 312	327 016
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	339 095	256 400
Erlagd ränta	-254 237	-172 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 060	83 729
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-3 549	4 723
Leverantörsskulder- förändring	-57 857	-13 722
Kortfristiga skulder - förändring	-691	17 501
Kassaflöde från rörelseresultat	-62 097	8 502
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	0	-165 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-165 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-73 004	-73 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 004	-73 004
Årets kassaflöde	-50 041	-146 398
Likvida medel vid årets början	321 572	467 969
Likvida medel vid årets slut	271 531	321 571

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 1 630 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	996 626	887 464
Hyresintäkter laddstolpar	5 715	282
Eldebitering	76 110	98 488
Övriga intäkter	260	240
Pant- och Överlåtelseavgifter	573	2 363
Summa	1 079 284	988 837
 Not 2 Driftkostnader	 2024-01-01 2024-12-31	 2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-45 576	-43 668
Snöröjning o markunderhåll	-32 965	-81 000
Filterbyten	-38 693	0
Material	0	-2 032
Bevakning o Besiktningskostnader	-47 561	-51 125
Summa	-164 795	-177 825
 <u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-1 795	0
Reparation installationer	-47 150	-59 530
Reparation mark	0	-1 231
Summa	-48 945	-60 761
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-70 801	-73 019
Värme	-189 407	-184 692
Vatten o avlopp	-80 510	-65 042
Sophämtning	-46 366	-48 635
Kabel tv, bredband, porttelefon	-14 033	-20 823
Summa	-401 117	-392 211
 <u>Övriga avgifter</u>		
Vägavgift	-13 500	-13 500
Fastighetsförsäkring	-30 527	-27 853
	-44 027	-41 353
Summa driftkostnader	-658 884	-672 150

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-32 376	-30 684
Revisionskostnader	-3 000	-3 000
Advokat o konsultkostnader	-10 503	-16 117
Övriga administrationskostnader	-19 593	-10 486
Summa	-65 472	-60 287
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-314 750	-314 750
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-16 562	-12 266
Summa	-331 312	-327 016
Not 4 Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-15 833	0
Summa	-15 833	0
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 475 000	31 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 475 000	31 475 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 178 975	-2 864 225
Årets avskrivningar enligt plan	-314 750	-314 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 493 725	-3 178 975
Utgående redovisat värde	27 981 275	28 296 025
Mark	14 425 000	14 425 000
Utgående bokfört värde	42 406 275	42 721 025
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	246 875	81 250
Årets inköp	0	165 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 875	246 875
Ingående avskrivningar enligt plan	-85 391	-73 125
Årets avskrivningar enligt plan	-16 562	-12 266
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-101 953	-85 391
Utgående redovisat värde	144 922	161 484

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	30 462	27 699
Kabeltv och internet	0	3 484
Bevakning och larm	14 453	13 793
Fastighetsskötsel	3 960	3 798
Övriga förutbetalda kostnader	2 560	0
Summa	51 435	48 774

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,02%	2025-12-01	2 308 260	2 333 080
Stadshypotek	3,02%	2025-12-01	2 216 264	2 240 356
Stadshypotek	3,05%	2025-12-01	2 240 356	2 264 448
Kortfristig del			-6 764 880	-6 837 884
Summa			0	0

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 2025 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	42 083	78 390
Upplupna taxebundna kostnader	48 522	0
Upplupen ränta	14 226	15 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 293	16 512
Summa	110 124	110 736

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>7 300 000</u>	<u>7 300 000</u>
Summa	7 300 000	7 300 000

Åre / 2025


Christer Bäckström

Fredrik Lundberg

Fredrik Lundberg


Lars Östberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025


Lena Selin Dijkstra
Förtroendevald revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Skuldsättning per kvm**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Energikostnader per kvm**

- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

- **Sparande till framtida underhåll**

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

Verifikat

Transaktion 09222115557542791030

Dokument

Org 2024 Årsredovisning BRF Bear Lodge II
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-03-28 09:28:41 CET (+0100) av Christer
Bäckström (CB)
Färdigställt 2025-03-28 14:51:33 CET (+0100)

Signerare

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christer Bäckström', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER BÄCKSTRÖM"
Signerade 2025-03-28 09:31:19 CET (+0100)

Fredrik Lundberg (FL)
Personnummer 741104-0012
fredrik.lundberg@r3.se



Fredrik Lundberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK LUNDBERG"
Signerade 2025-03-28 09:38:26 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542791030

Lars Östberg (LÖ)
Personnummer 560205-0014
lars.ostberg@ostbergs.se

A blue ink signature of Lars Östberg, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Östberg"
Signerade 2025-03-28 09:37:53 CET (+0100)

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

A blue ink signature of Lena Selin Dijkstra, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Elisabet Selin Dijkstra"
Signerade 2025-03-28 14:51:33 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>

