

Årsredovisning

Brf BearLodge II Åre

Org nr 769623-1047

Styrelsen för Brf BearLodge II Åre
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
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 2016;

Byggnad	19 200 000
Mark	<u>3 432 000</u>
	22 632 000

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 tvkanaler 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.

Avskrivningen har fr om 2014 höjts från 0,1% till 1 % av bygg

Byggnationer och besiktningar

Fastigheten har förvärvats genom köp av Kapslingen AB, 556827-1430. Byggnaden har uppförts enligt totalentreprenad av Brogården Entreprenad AB, Lit. Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Garantiden upphör 2015

Garantibesiktning genomförs 13 maj 2015.

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 35 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 Bysservice.

Övrig snöröjning har utförts av Brattlands åkeri.

Avtal finns med Jämtkraft om el-, bredband och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med Bredbandsbolaget för kabel-TV.

Avtal med Åre kommun finns angående vatten och sophämtning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 13 april haft följande sammansättning

Christer Bäckström	Ledamot,
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 2017.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 000 kr
Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1% av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Under året har 2 överlåtelse skett.

Årets händelser

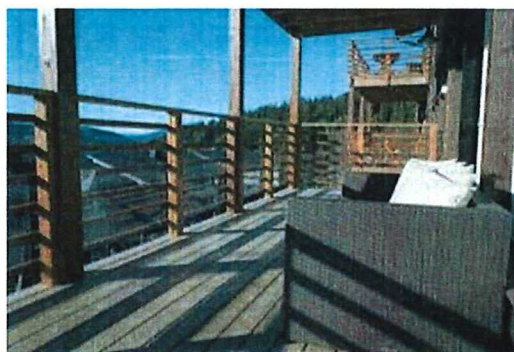
Föreningen har fortsatt att arbeta med sopåtervinningsfrågor.

Har genomfört arbetet med uppskyllning av parkeringsplatserna.

Föreningen amorterar fullt på samtliga lån.

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	60 000	-1 254 519	-235 919	38 009 562
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning			-235 919	235 919	
Årets resultat				-226 193	-226 193
Belopp vid årets utgång	39 440 000	80 000	-1 510 438	-226 193	37 783 369

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	832	800	804	874	783
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-226	-236	-218	-119	-67
Soliditet, %	83,5	83,6	83,0	83,0	83,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	519	495	495	495	495
Värmekostnad per kvm	129	126	125	125	226
Elkostnad per kvm	52	52	52	52	48
Vattenkostnad per kvm	42	41	35	35	0
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 032	5 048	5 048	5 048	5 048
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 275	27 275	27 275	27 275	27 275
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,97%	2,02%	2,03%	2,51%	2,81%
Fastighetens belåningsgrad, % **	16,31%	16,25%	16,14%	16,03%	15,92%

* 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	-1 510 438
Årets resultat	-226 193
	-1 736 631
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 000
I ny räkning överföres	-1 756 631
	-1 736 631

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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	832 413	799 638
Summa rörelseintäkter		832 413	799 638
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-554 837	-529 692
Övriga externa kostnader	3	-37 540	-35 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-322 875	-322 875
Summa rörelsekostnader		-915 252	-888 036
Rörelseresultat		-82 839	-88 398
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		350	200
Räntekostnader fastighetslån		-143 704	-147 721
Resultat efter finansiella poster		-226 193	-235 919
ÅRETS RESULTAT		-226 193	-235 919

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	44 609 525	44 924 275
Inventarier	6	48 750	56 875
		44 658 275	44 981 150
Summa anläggningstillgångar		44 658 275	44 981 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13	0
Övriga fordringar		0	21 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 392	37 832
		43 405	58 989
Kassa och bank		548 237	408 444
Summa omsättningstillgångar		591 642	467 433
SUMMA TILLGÅNGAR		45 249 917	45 448 583

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 440 000	39 440 000
Yttre reparationsfond		80 000	60 000
		39 520 000	39 500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 510 438	-1 254 519
Årets resultat		-226 193	-235 919
		-1 736 631	-1 490 438
Summa eget kapital		37 783 369	38 009 562
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	7 251 816	7 300 000
		7 251 816	7 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	24 092	0
Leverantörsskulder		127 261	62 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	63 379	76 102
		214 732	139 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 249 917	45 448 583

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-82 839	-88 398
Ärerförling gjorda avskrivningar	322 875	322 875
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	240 036	234 477
Erhållen ränta	350	200
Erlagd ränta	-143 704	-147 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 682	86 956
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	15 584	-17 392
Leverantörsskulder- förändring	64 342	5 869
Kortfristiga skulder - förändring	-12 723	-3 715
Kassaflöde från rörelseresultat	67 203	-15 238
Årets kassaflöde	139 793	71 718
Likvida medel vid årets början	408 444	336 726
Likvida medel vid årets slut	548 237	408 444

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1

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 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 315 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. Anspråktagande 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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	751 174	715 546
Eldebitering	78 791	79 412
Övriga intäkter	0	900
Pant- och Överlåtelseavgifter	2 448	3 780
Summa	832 413	799 638
Not 2 Driftkostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<u><i>Fastighetsskötsel</i></u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-39 161	-37 219
Snöröjning o markunderhåll	-62 526	-71 578
Städning	0	-7 346
Material	0	-1 943
Bevakning o Besiktningkostnader	-27 411	-23 769
Summa	-129 098	-141 855
<u><i>Reparationer</i></u>		
Reparation bostäder	0	-1 510
Reparation installationer	-28 815	-4 220
Reparation tomt	-5 565	-1 093
Summa	-38 725	-6 823
<u><i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i></u>		
El	-75 411	-75 856
Värme	-186 361	-182 171
Vatten o avlopp	-60 051	-58 709
Sophämtning	-24 348	-25 184
Kabel tv, bredband, porttelefon	-10 876	-10 772
Summa	-357 047	-352 692
<u><i>Övriga avgifter</i></u>		
Vägavgift	-9 396	-9 000
Fastighetsförsäkring	-20 571	-19 322
	-29 967	-28 322
Summa driftkostnader	-554 837	-529 692

Not 3 Övriga externa kostnader	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode	-25 880	-25 000
Revisionskostnader	-3 000	-3 000
Advokat o konsultkostnader	-3 512	-282
Övriga administrationskostnader	-5 148	-7 187
Summa	-37 540	-35 469
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar på byggnader	-314 750	-314 750
Summa	-322 875	-322 875
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 475 000	31 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 475 000	31 475 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-975 725	-660 975
Årets avskrivningar enligt plan	-314 750	-314 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 290 475	-975 725
Utgående redovisat värde	30 184 525	30 499 275
Mark	14 425 000	14 425 000
Utgående bokfört värde	44 609 525	44 924 275
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 200 000	19 200 000
Mark	3 432 000	3 432 000
Summa	22 632 000	22 632 000
Not 6 Maskiner o inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	81 250	81 250
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 250	81 250
Ingående avskrivningar enligt plan	-24 375	-16 250
Årets avskrivningar enligt plan	-8 125	-8 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 500	-24 375
Utgående redovisat värde	48 750	56 875

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	19 477	18 802
Kabeltv och internet	2 719	2 719
Bevakning och larm	13 493	13 116
Fastighetsskötsel	6 453	3 195
Övriga förutbetalda kostnader	1 250	0
Summa	43 392	37 832

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2,92%		2 482 000	2 482 000
Stadshypotek	1,51%		2 384 908	2 409 000
Stadshypotek	1,45%	2018-03-07	2 409 000	2 409 000
Kortfristig del			-24 092	0
Summa			7 251 816	7 300 000
Nästa års beräknade amortering			24 092	0
Amortering år 2-5			96 368	0
Amortering efter år 5			7 131 356	7 300 000
Summa skuld			7 275 908	7 300 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	50 842	63 827
Upplupen ränta	8 070	5 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 467	6 919
Summa	63 379	76 102

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>7 300 000</u>	<u>7 300 000</u>
Summa	7 300 000	7 300 000

Äre ¹⁵/₃ 2018

Christer Bäckström



Lars Östberg



Fredrik Lundberg

Min revisionsberättelse har avgivits den

¹⁵/₃ 2018



Lena Selin Dijkstra
Förtroendevald revisor