

# Årsredovisning

## Brf BearLodge II Åre

Org nr 769623-1047

Styrelsen för Brf BearLodge II Åre

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31



# 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 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.

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.

Garantidan 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 Byservice.

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 29 mars haft följande sammansättning

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Christer Bäckström              | Ledamot,  |
| Lars Östberg                    | Ledamot   |
| Fredrik Lundberg                | Ledamot   |
| Petter Vesterås                 | Suppleant |
| Carolina Liljefors<br>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 1 överlåtelse skett.

### Årets händelser

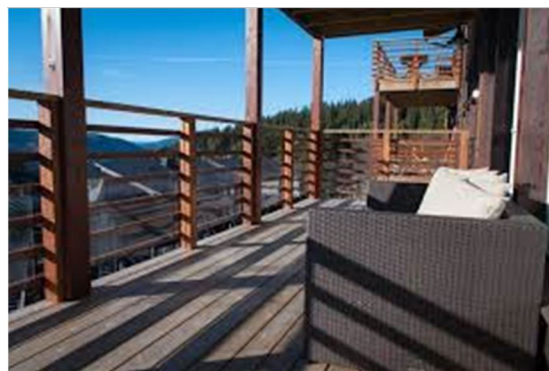
Föreningen har fortsatt att arbeta med sopåtervinningsfrågorna.

Har genomfört arbetet med uppskyltning av parkeringsplatserna samt försökt säkra utfart från området.

Ombyggnad av entrépartiet på soprummet som man försett med kodlås för att hålla obehöriga borta.

### 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            |
|--------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>39 440 000</b>  | <b>80 000</b>  | <b>-1 510 438</b>   | <b>-226 193</b> | <b>37 783 369</b> |
| Resultatdisp enl stämma:       |                    |                |                     |                 |                   |
| Avsättning till yttre fond     |                    | 20 000         | -20 000             |                 |                   |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                | -226 193            | 226 193         |                   |
| Årets resultat                 |                    |                |                     | -209 852        | -209 852          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>39 440 000</b>  | <b>100 000</b> | <b>-1 756 631</b>   | <b>-209 852</b> | <b>37 573 517</b> |

## Flerårsöversikt

|                                                     | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr                                | 844    | 832    | 800    | 804    | 874    |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr              | -210   | -226   | -236   | -218   | -119   |
| Soliditet, %                                        | 83,5   | 83,6   | 83,0   | 83,0   | 83,0   |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 519    | 519    | 495    | 495    | 495    |
| Värmekostnad per kvm                                | 128    | 129    | 126    | 125    | 125    |
| Elkostnad per kvm                                   | 66     | 52     | 52     | 52     | 52     |
| Vattenkostnad per kvm                               | 23     | 42     | 41     | 35     | 35     |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 4 981  | 5 032  | 5 048  | 5 048  | 5 048  |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 27 275 | 27 275 | 27 275 | 27 275 | 27 275 |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                       | 1,44%  | 1,97%  | 2,02%  | 2,03%  | 2,51%  |
| Fastighetens belåningsgrad, % **                    | 16,26% | 16,31% | 16,25% | 16,14% | 16,03% |

\* 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                              | -1 756 631 |
| Årets resultat                                   | -209 852   |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -1 966 483 |
| Styrelsen föreslår att:                          |            |
| Till yttre fond avsätts                          | 20 000     |
| I ny räkning överföres                           | -1 986 483 |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -1 966 483 |

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.