

Årsredovisning 2021

BRF SKIERS LODGE

769629-6321



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKIERS LODGE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-02-17 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-09-18.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-04.

Säte

Föreningen har sitt säte i Åre.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Åre Mörviken 2:87.

På fastigheten har en bostadsbyggnad med 13 bostadsrätter uppförts med ett underbyggt garage om 8 st garageplatser. Utöver detta har även anlagts 5 st parkeringsplatser på föreningens mark intill bostadsbyggnaden. Därtill arrenderar föreningen 4 st parkeringsplatser av Årehus framför byggnaden. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 251 kvm varav 1 050 kvm avser lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

2st 2 rum och kök

8st 3 rum och kök

3st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-06-03 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carl Bodin	Ordförande
Johan Backlund	Ledamot
Jennifer Bengtsson	Ledamot
Fredrik Gutenbrant	Ledamot
Anders Palmgren	Ledamot
Victor Bermhagen	Ledamot

Valberedning

Thomas Bratt.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Revisorer

Helena Bodin	Internrevisor
Lisa Saxell	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Under året kommer entreprenören att genomföra en reparation av 2022 tätskiktet på gården (garantiärende). I övrigt planeras inga ytterligare underhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfons med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Det likviditetsmässiga resultatet är 48 065 kr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde.

Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet:

2021 OVK-besiktning

Förändringar i avtal

Vi har kompletterat avtalet med AGO med att de klipper våra gräsmattor två gånger per år.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna höjdes under 2021, i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Hyran för för parkeringsplatserna, både utomhus och inomhus (garaget), höjdes vid årsskiftet 2021/2022 med 30 kronor per plats och månad. Anledningen är att Årehus/Aimo höjt arrendeavgiften med samma belopp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	692 328	669 743	661 617	650 339
Resultat efter fin. poster	-1 013 587	-962 827	-1 146 158	-1 146 076
Soliditet, %	88	88	88	88
Yttre fond	81 938	57 003	32 068	12 434
Taxeringsvärde	24 935 000	24 935 000	24 935 000	19 634 000
Bostadsyta, kvm	1 050	1 050	1 050	1 050
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	526	513	513	513
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 762	8 762	8 762	8 762
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,48	1,48	1,87
Belåningsgrad, %	12,42	12,24	12,00	12,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	69 630 963	-	-	69 630 963
Fond, yttre underhåll	57 003	-	24 935	81 938
Balanserat resultat	-2 459 609	-962 827	-24 935	-3 447 371
Årets resultat	-962 827	962 827	-1 013 587	-1 013 587
Eget kapital	66 265 530	0	-1 013 587	65 251 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 447 371
Årets resultat	-1 013 587
Totalt	<u>-4 460 958</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	24 935
Balanseras i ny räkning	-4 485 893
	<u><u>-4 460 958</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		692 328	669 743
Rörelseintäkter		2	-39
Summa rörelseintäkter		692 330	669 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-457 951	-388 347
Övriga externa kostnader	7	-48 272	-46 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 061 652	-1 061 646
Summa rörelsekostnader		-1 567 875	-1 496 390
RÖRELSERESULTAT		-875 545	-826 686
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 042	-136 141
Summa finansiella poster		-138 042	-136 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 013 587	-962 827
ÅRETS RESULTAT		-1 013 587	-962 827

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	74 101 469	75 163 121
Summa materiella anläggningstillgångar		74 101 469	75 163 121
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 101 469	75 163 121
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	11 355
Övriga fordringar		112	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 209	42 485
Summa kortfristiga fordringar		37 321	53 905
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		414 941	363 261
Summa kassa och bank		414 941	363 261
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		452 262	417 166
SUMMA TILLGÅNGAR		74 553 731	75 580 287

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 630 963	69 630 963
Fond för yttre underhåll		81 938	57 003
Summa bundet eget kapital		69 712 901	69 687 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 447 371	-2 459 609
Årets resultat		-1 013 587	-962 827
Summa fritt eget kapital		-4 460 958	-3 422 436
SUMMA EGET KAPITAL		65 251 943	66 265 530
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 199 962	9 199 962
Summa långfristiga skulder		9 199 962	9 199 962
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		21 712	26 049
Skatteskulder		6 750	6 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	73 364	81 996
Summa kortfristiga skulder		101 826	114 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 553 731	75 580 287

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	363 261	313 645
Resultat efter finansiella poster	-1 013 587	-962 827
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 061 652	1 061 646
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	48 065	98 819
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 584	-23 615
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 969	-25 588
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	51 681	49 616
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	51 681	49 616
Likvida medel vid årets slut	414 941	363 261

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skiers Lodge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Bredband internetanslutning	28 236	28 275
Hysesintäkter, garage	58 200	57 000
Hysesintäkter, p-platser	39 750	25 200
Årsavgifter, bostäder	552 010	538 548
Övriga intäkter	14 134	20 681
Summa	692 330	669 704

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Fastighetsskötsel	76 523	76 812
Städ och entrémattor	24 834	29 639
Vinterunderhåll	37 499	21 329
Övrigt	31 322	8 695
Summa	170 178	136 475

Not 4, Reparationer	2021	2020
Reparationer	6 977	17 424
Underhåll	0	5 000
Summa	6 977	22 424

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	36 097	35 109
Sophämtning	30 168	16 801
Uppvärmning	100 852	85 541
Vatten	44 548	32 609
Summa	211 665	170 060

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	23 129	23 886
Fastighetsskatt	6 750	6 750
Hyra Garageplatser	5 760	9 720
Övrigt	33 493	19 031
Summa	69 132	59 387

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	2 594	2 130
Ekonomisk förvaltning	32 541	31 336
Juridiska kostnader	0	8 750
Övriga förvaltningskostnader	13 137	4 181
Summa	48 272	46 397

Not 8, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	78 462 475	78 462 475		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>78 462 475</u>	<u>78 462 475</u>		
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 299 354	-2 237 708		
Årets avskrivning	-1 061 652	-1 061 646		
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 361 006</u>	<u>-3 299 354</u>		
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>74 101 469</u></u>	<u><u>75 163 121</u></u>		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	25 380 172	25 380 172		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	20 303 000	20 303 000		
Taxeringsvärde mark	4 632 000	4 632 000		
Summa	24 935 000	24 935 000		
Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31		
Fastighetsskötsel	12 789	12 576		
Försäkringspremier	8 141	7 594		
Förvaltning	8 326	8 155		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 953	14 160		
Summa	37 209	42 485		
Not 10, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	1,29 %	4 700 000	4 700 000
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,73 %	4 499 962	4 499 962
Summa			9 199 962	9 199 962

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	3 606	3 352
Förutbetalda avgifter/hyror	57 487	59 521
Uppvärmning	11 984	10 444
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287	8 679
Summa	73 364	81 996

Not 12, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 400 000	9 400 000
Summa	9 400 000	9 400 000

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Carl Bodin
Ordförande

Johan Backlund
Ledamot

Jennifer Bengtsson
Ledamot

Fredrik Gutenbrant
Ledamot

Anders Palmgren
Ledamot

Victor Bermhagen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Helena Bodin
Internrevisor

Lisa Saxell
Internrevisor

Verification appendix



Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 626f892e8f9e403333f49a53

Finalized at: 2022-05-13 09:49

Title: Brf Skiers Lodge, 769629-6321 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: 32d3794ab54aa90bec6ef33401bba2b175d2e4ee0d6031255a5a7fe5079fb498

Initiated by: callebodin@gmail.com (*callebodin@gmail.com*) via Brf Skiers Lodge 769629-6321

Signees:

- LISA SAXELL signed at 2022-05-09 17:42 with Swedish BankID (19780706-xxxx)
- Helena Charlotte Bodin signed at 2022-05-02 12:57 with Swedish BankID (19750304-xxxx)
- ANDERS PALMGREN signed at 2022-05-02 09:47 with Swedish BankID (19591213-xxxx)
- Victor Lennart Philip Bermhagen signed at 2022-05-03 20:27 with Swedish BankID (19871015-xxxx)
- Linn Jennifer Maria Bengtsson signed at 2022-05-13 09:49 with Swedish BankID (19810421-xxxx)
- Fredrik Anders Gutenbrant signed at 2022-05-02 09:44 with Swedish BankID (19750823-xxxx)
- Karl Johan Fredrik Backlund signed at 2022-05-02 09:49 with Swedish BankID (19730929-xxxx)
- Carl Bodin signed at 2022-05-02 09:46 with Swedish BankID (19730924-xxxx)