

Årsredovisning 2021

BRF ÅRE PARKEN

769611-5604



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅRE PARKEN

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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.

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 2004-10-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-06-03.

Föreningens stadgar registrerades 2005-01-28.

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 1:51, fastigheten förvärvades 2005. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus, fastigheten byggdes 2006 och har värdeår 2006.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 317 kvm och 3 lokaler om 438 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10st 3 rum och kök

8st 4 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-15 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karlsson, Carl-Axel	Ordförande
Hans Lager	Ledamot
David Östman	Ledamot
Lars Persson	Ledamot
Amelie Ehrensvärd Cardell	Suppleant
David Östman lämnade styrelsen sommaren 2021	

Valberedning

Carina Ransved och Carina Jannerling.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Ulrika Scharp	Revisor
Cecilia Lager	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2012	Akustikåtgärder
2013	Automatiska dörröppnare
2013	Kodlås skidförråd
2015	Målning
2016	Tavla i vestibulen (stor pistkarta)
2016	Ventilationsåtgärder beträffande restauranglokalens kök
2016	Oljat balkongräcken
2016	Målat fönster mot Åresjön
2017	Förbättrad avrinning garaget
2017	Ventilationsförbättringar
2018	Bytt lampor på balkonger

- 2018 Installerat fallskydd på tak
- 2018 Fortsatt arbete med ventilationer
- 2018 Reparation av våtrum i lgh nr 17
- 2019 Ommålning fasad
- 2020 Installation av rörelsestyrda belysning i trapphus

Planerade underhåll

- 2022 Lagning av sprickor betong på balkonger
- 2022 Underhåll av balkongräcken och fönsterfoder
- 2022 Installation av laddboxar för laddning av elbilar i garaget

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2012, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Städning	AGO
Fastighetskötsel	AGO
Hisservice	Hiss-Craft
Fjärrvärme och el	Jämtkraft
VA o sophantering	Åre Kommun
Finansiering och bank	Handelsbanken

Övrig verksamhetsinformation

I december flyttade vår hyresgäst - Barnvagnsbutiken - och ny hyresgäst är Verkstan. I samband med byte av hyresgäst har hyresnivån justerats upp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och följer väl uppgjorda planer. Resultatet är ett underskott om 200 tkr jämfört med ett underskott om 306 tkr under 2020.

Resultatet innehåller en icke kassaflödespåverkande avskrivning med 587 tkr. Det gör att vi haft ett positivt kassaflöde de senaste två åren.

Under 2021 har amortering av lån skett med ca 400 tkr.
Omförhandling av lån har skett under 2021 med lägre ränta som följd (25 tkr lägre ränta).
Likviditeten är betryggande på ca 400 tkr.

Avgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2022.

Underhåll

Endast löpande reparationer har gjorts under 2021

Övriga uppgifter

Åre har haft en fin säsong såväl sommar som vinter och nyttjandet av huset har varit högt. Vår hyresgäst APO har haft betydande restriktioner från myndigheter som inskränkt på deras verksamhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 569 758	1 806 293	1 597 115	1 521 996
Resultat efter fin. poster	-203 521	-306 008	-712 887	-351 540
Soliditet, %	72	72	71	72
Yttre fond	1 041 453	959 922	878 391	796 860
Taxeringsvärde	30 862 000	30 862 000	30 862 000	27 177 000
Bostadsyta, kvm	1 317	1 317	1 317	1 317
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	520	520	520	520
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 705	11 004	11 303	11 253
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,59	1,59	1,67
Belåningsgrad, %	27,61	28,06	28,50	28,10

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	30 291 000	-	-	30 291 000
Upplåtelseavgifter	10 979 053	-	-	10 979 053
Fond, yttre underhåll	959 922	-	81 531	1 041 453
Uppskrivningsfond	11 599 300	-	-	11 599 300
Balanserat resultat	-16 207 309	-306 008	-81 531	-16 594 848
Årets resultat	-306 008	306 008	-203 521	-203 521
Eget kapital	37 315 959	0	-203 521	37 112 438

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 594 848
Årets resultat	-203 521
Totalt	<u>-16 798 368</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	92 586
Balanseras i ny räkning	-16 890 954
	<u>-16 798 368</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		1 569 758	1 575 641
Rörelseintäkter		1 195	230 652
Summa rörelseintäkter		1 570 953	1 806 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-891 513	-1 194 797
Övriga externa kostnader	7	-69 353	-96 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-587 316	-587 309
Summa rörelsekostnader		-1 548 182	-1 878 523
RÖRELSERESULTAT		22 771	-72 230
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 292	-233 778
Summa finansiella poster		-226 292	-233 778
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-203 521	-306 008
ÅRETS RESULTAT		-203 521	-306 008

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	51 058 516	51 645 832
Summa materiella anläggningstillgångar		51 058 516	51 645 832
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 058 516	51 645 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 755	94 713
Övriga fordringar		11 105	8 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	88 734	54 785
Summa kortfristiga fordringar		102 594	157 546
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		405 413	396 944
Summa kassa och bank		405 413	396 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		508 007	554 490
SUMMA TILLGÅNGAR		51 566 522	52 200 321

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 270 053	41 270 053
Fond för yttre underhåll		1 041 453	959 922
Uppskrivningsfond		11 599 300	11 599 300
Summa bundet eget kapital		53 910 806	53 829 275
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 594 848	-16 207 309
Årets resultat		-203 521	-306 008
Summa fritt eget kapital		-16 798 368	-16 513 317
SUMMA EGET KAPITAL		37 112 438	37 315 959
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 550 744	14 328 718
Summa långfristiga skulder		9 550 744	14 328 718
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 547 974	163 888
Leverantörsskulder		42 181	29 552
Skatteskulder		1 546	9 731
Övriga kortfristiga skulder		39 926	33 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	271 713	318 745
Summa kortfristiga skulder		4 903 340	555 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 566 522	52 200 321

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	396 944	723 334
Resultat efter finansiella poster	-203 521	-306 008
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	587 316	587 309
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	383 795	281 301
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	54 952	-63 578
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-36 390	-150 227
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	402 357	67 496
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	-393 888	-393 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-393 888	-393 888
Årets kassaflöde	8 469	-326 392
Likvida medel vid årets slut	405 413	396 942

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Åre Parken 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	1 %
---------	-----

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Fastighetsskatt, lokaler	57 751	55 789
Hysesintäkter, lokaler	691 268	670 363
Hysesintäkter, p-platser	51 200	61 703
Årsavgifter, bostäder	684 516	684 516
Övriga intäkter	42 295	256 552
Övriga intäkter, lokaler	43 923	77 370
Summa	1 570 953	1 806 293

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	18 002	9 788
Fastighetsskötsel	83 477	129 174
Snöskottning	37 999	8 786
Städning	45 208	5 000
Övrigt	27 947	8 335
Summa	212 633	161 084

Not 4, Reparationer	2021	2020
Reparationer	50 571	467 265
Underhåll	0	30 377
Summa	50 571	497 642

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	55 883	47 238
Sophämtning	40 248	41 146
Uppvärmning	240 305	209 673
Vatten	72 129	63 492
Summa	408 565	361 550

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	51 510	8 536
Fastighetsförsäkringar	29 981	28 662
Fastighetsskatt	106 882	106 342
Kabel-TV	31 372	30 982
Summa	219 745	174 522

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	44 405	42 753
Förbrukningsmaterial	102	18 435
Konsultkostnader	0	518
Övriga förvaltningskostnader	24 847	34 710
Summa	69 353	96 417

Not 8, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	56 206 427	56 206 427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>56 206 427</u>	<u>56 206 427</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 560 595	-3 973 286
Årets avskrivning	-587 316	-587 309
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 147 911</u>	<u>-4 560 595</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>51 058 516</u></u>	<u><u>51 645 832</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärde mark	6 662 000	6 662 000
Summa	30 862 000	30 862 000

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	4 276	4 338
Fastighetsskötsel	13 513	0
Försäkringspremier	12 975	11 809
Förvaltning	11 096	10 688
Kabel-TV	8 038	7 850
Städning	6 873	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 963	20 100
Summa	88 734	54 785

Not 10, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,73 %	4 246 000	4 290 000
Handelsbanken	2022-12-01	1,58 %	4 398 974	4 443 862
Handelsbanken	2024-10-30	0,95 %	4 153 750	4 398 750
Handelsbanken	2024-09-30	0,95 %	1 299 994	1 359 994
Summa			14 098 718	14 492 606
<i>Varav kortfristig del</i>			4 547 974	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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 2022 omsätts vid förfall.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	7 915	4 026
Förutbetalda avgifter/hyror	209 565	223 283
Uppvärmning	31 895	23 681
Utgiftsräntor	20 929	23 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 409	44 686
Summa	271 713	318 745

Not 12, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
Summa	34 000 000	34 000 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Hans Lager
Ledamot

Karlsson, Carl-Axel
Ordförande

Lars Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ulrika Scharp
Internrevisor