

# Årsredovisning

---

## *Brf Terrassen 2 i Lofsdalen*

769638-0653

Styrelsen för Brf Terrassen 2 i Lofsdalen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA  |
|--------------------------|-------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning        | 4     |
| - Balansräkning          | 5 - 6 |
| - Noter                  | 7 - 8 |
| - Underskrifter          | 9     |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmar som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Denna bostadsrättsförening ligger i direkt anslutning till Lofsdalens Fjällanläggning som både har vinter- och sommarverksamhet. Bostadsrättsföreningen är främst avsedd för fritidsändamål.

Föreningen äger fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:389. Fastigheten består av 20 lägenheter med en total boyta på 1 620 kvm.

### Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 16 juni 2021 valdes nedanstående styrelse:

Carl-Erik Strand, Ordförande

Magnus Sylve, Kassör

Leif Jansson, Sekreterare

Katarina Rudholm, Suppleant

Styrelsen har under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit 7 stycken protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Hans Clasen

### Revisor

Till revisor valdes:

Emil Flodqvist från RÅDEK (auktoriserad)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring Sverige, filial till Protector Forsikring ASA.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En engångskostnad som inkommit under året är lagfartskostnad till Lantmäteriet. Detta till ett totalt belopp av 211 245 SEK.

Föreningen har under året tecknat avtal med Destination Lofsdalen om ett serviceavtal för fastigheterna.

Parkeringsskyltar är inköpta, men har pga corona och tidig kyla ej kommit på plats i skrivande stund.

### Medlemsinformation

Under året skedde 20 st upplåtelser samt 3 st överlåtelser.

Antalet medlemmar per 2021-12-31 uppgick till 42 st.

Några andrahandsuthyrningar av långtidskaraktär är ej anmälda till styrelsen.

Antalet lägenheter som hyr ut på korttid/veckobasis var under året 11 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                   | 2101-2112 | 1911-2012 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 13        |           |
| Resultat efter finansiella poster | -36 992   |           |
| Soliditet %                       | 73        |           |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | Medlems-<br>insatser | Årets<br>resultat  | Totalt             |
|---|----------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                    |                    |
| Förändring insatser                                 | 47 900 000           |                    | <b>47 900 000</b>  |
| Årets resultat                                      |                      | -36 991 796        | <b>-36 991 796</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>47 900 000</b>    | <b>-36 991 796</b> | <b>10 908 204</b>  |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Årets resultat | -36 991 796        |
| <i>Summa</i>   | <i>-36 991 796</i> |

*Förslag till disposition:*

|  |                    |
|--|--------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 90 000             |
| Balanseras i ny räkning                  | -37 081 796        |
| <i>Summa</i>                             | <i>-36 991 796</i> |

Avsättning till underhållsfond görs enligt ekonomisk plan, 90 000 kr/år.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

|  |      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2019-11-07<br>2020-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                                   |      |                          |                          |
| Avgifter för bostadsrätter   | 2    | 13 090                   | –                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                             |      | <b>13 090</b>            | <b>–</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |      |                          |                          |
| Driftkostnader   | 3, 4 | -395 468                 | –                        |
| Reparation och Underhåll   | 5    | -18 764                  | –                        |
| Övriga externa kostnader   | 6    | -79 902                  | –                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar      |      | -98 867                  | –                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |      | <b>-593 001</b>          | <b>–</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>   |      | <b>-579 911</b>          | <b>–</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>  |      |                          |                          |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar |      | -36 366 673              | –                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                       |      | -45 213                  | –                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |      | <b>-36 411 886</b>       | <b>–</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |      | <b>-36 991 797</b>       | <b>–</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>   |      | <b>-36 991 797</b>       | <b>–</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>-36 991 797</b>       | <b>–</b>                 |

# BALANSRÄKNING

1

2021-12-31

2020-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

14 084 460

–

Summa materiella anläggningstillgångar

14 084 460

–

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

50 000

–

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 000

–

**Summa anläggningstillgångar**

**14 134 460**

**–**

### Omsättningstillgångar

#### Kassa och bank

Kassa och bank

870 859

–

Summa kassa och bank

870 859

–

**Summa omsättningstillgångar**

**870 859**

**–**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**15 005 319**

**–**

|  | 2021-12-31        | 2020-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |            |
| Medlemsinsatser                              | 47 900 000        | –          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 47 900 000        | –          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |            |
| Årets resultat                               | -36 991 796       | –          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | -36 991 796       | –          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>10 908 204</b> | <b>–</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9                 | 4 000 000  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>4 000 000</b>  | <b>–</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |            |
| Leverantörsskulder                           | 28 635            | –          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 68 480            | –          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>97 115</b>     | <b>–</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>15 005 319</b> | <b>–</b>   |

## NOTER

| Not 1 Redovisningsprinciper   |  |                |           |
|---|--|----------------|-----------|
| <b>Enligt BFNAR 2016:10</b>   |  |                |           |
| Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). |  |                |           |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>   |  |                |           |
| Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.                            |  |                |           |
|   |  | <i>Procent</i> | <i>År</i> |
| Byggnader och mark  |  | 1              | 100       |

  

| Not 2 Avgifter från bostadsrätter         | 2021          | 2019/2020 |
|---|---------------|-----------|
| Överlåtelse- pant- och påminnelseavgifter | 13 090        | –         |
|   | <b>13 090</b> | –         |

  

| Not 3 Taxebundna kostnader  | 2021            | 2019/2020 |
|-----------------------------|-----------------|-----------|
| Elavgifter                  | -173 388        | –         |
| Vatten                      | -75 281         | –         |
| Sophämtning                 | -14 229         | –         |
| Fastighetsförsäkring        | -31 476         | –         |
| Kabel TV                    | -12 420         | –         |
| Bredband                    | -38 088         | –         |
| Pant & överlåtelse avgifter | -13 590         | –         |
| Övrigt                      | -1 620          | –         |
|                             | <b>-360 092</b> | –         |

  

| Not 4 Förvaltningskostnader | 2021           | 2019/2020 |
|-----------------------------|----------------|-----------|
| Fastighetstillsyn           | -35 375        | –         |
|                             | <b>-35 375</b> | –         |

  

| Not 5 Reparation och underhåll   | 2021           | 2019/2020 |
|----------------------------------|----------------|-----------|
| Reparation i bostäder            | -600           | –         |
| Reparation i gemensamma utrymmen | -460           | –         |
| Reparation låssystem             | -3 733         | –         |
| Reparation installationer        | -1 491         | –         |
| Reparation huskropp utvändigt    | -5 260         | –         |
| Reparation mark och utemiljö     | -6 782         | –         |
| Snöröjning och halkbekämpning    | -438           | –         |
|                                  | <b>-18 764</b> | –         |

| Not 6 | Övriga externa kostnader         | 2021           | 2019/2020 |
|-------|----------------------------------|----------------|-----------|
|       | Gemensamhetsanläggning Lofsdalen | -36 512        | –         |
|       | Redovisningstjänster             | -39 375        | –         |
|       | Konsultarvoden                   | -3 062         | –         |
|       | Bankkostnader                    | -952           | –         |
|       |                                  | <b>-79 901</b> | <b>–</b>  |

| Not 7 | Byggnader och mark                        | 2021-12-31        | 2020-12-31 |
|-------|---|-------------------|------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | –                 | 0          |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                   |            |
|       | Inköp                                     | 14 183 327        | –          |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 14 183 327        | 0          |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                   |            |
|       | Årets avskrivningar                       | -98 867           | –          |
|       | Utgående avskrivningar                    | -98 867           | –          |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>14 084 460</b> | <b>0</b>   |

Föreningen har genom så kallad paketering förvärvat Lofsdalen 1:389 genom att förvärva samtliga aktier i C. Lundh Venture AB.

| Not 8 | Andra långfristiga värdepappersinnehav    | 2021-12-31    | 2020-12-31 |
|-------|---|---------------|------------|
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |               |            |
|       | Inköp                                     | 36 416 673    | –          |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 36 416 673    | –          |
|       | <i>Förändringar av nedskrivningar</i>     |               |            |
|       | Årets nedskrivningar                      | -36 366 673   | –          |
|       | Utgående nedskrivningar                   | -36 366 673   | –          |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>50 000</b> | <b>–</b>   |

Aktier i C. Lundh Venture AB, bolaget kommer under 2022 att likvideras.

| Not 9 | Långfristiga skulder   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------|--|------------|------------|
|       | Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 0          | 0          |

Föreningen har en skuld om 4 Mkr med förfalldatum 2026-12-31. Amortering om 40 000 kr/år från 2022. Styrelsen kommer i god tid innan slutbetalning besluta om hur skulden skall re-finansieras.

*UNDERSKRIFTER*

Lofsdalen 2022-

Carl-Erik Strand  
Styrelseordförande

Leif Jansson

Magnus Sylve

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor