

Årsredovisning för
Brf Åre Fjällby 2
769616-4636

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkningen	6
Noter till balansräkningen	6-7
Underskrifter	8 <i>AC</i>

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åre Fjällby 2, 769616-4636, med säte i Åre Kommun, Jämtlands län, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen består av: Pelle Redare, ordförande
Magnus Lindblom
Niklas Söderqvist
Per Wettergran

Suppleanter: Jenny Olsson
Tomas Svanström

Revisor: Åsa Grönvik, Grant Thornton

Brf Åre Fjällby 2 har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder eller andra lägenheter i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen bildades med registreringsdatum 2007-04-20 och förvärvade fastigheten Åre Lien 2:36 belägen i Åre Fjällbyområdet, Åre Kommun. Fastigheten har byggnadsår 1980 och inrymmer 25 stycken lägenheter vilka upplåtits som bostadsrätter för fritidsboende. Föreningen är medlem i Fjällbyvägens Samfällighetsförening i Åre Fjällby. Samfälligheten sköter bl a sophämtning, parkering, snöröjning, kabel-TV och VA-ledningar. Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Styrelsen har haft 4 st protokollförda möten (2017-02-22, 2017-03-30, 2017-06-08, 2017-10-18). Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 mars 2017. Enligt årsstämmans beslut höjdes årsavgiften med 5% per 2017-04-01.

Föreningens representant i styrelsen för Fjällbyvägens samfällighetförening är för närvarande Niklas Söderqvist.

Hufvudboken i Åre AB förvaltar föreningens ekonomi.

Skistar har haft ansvar för tillsyn och underhåll av byggnader och markområden.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringskostnaderna i form av självrisker har varit lägre än föregående år, men föreningen har dock drabbats av en vattenskada. (Ett element i ett sovrum där vattnet tyvärr spred sig till lägenheten under). I samband med detta har styrelsen förhört sig om samtliga radiator- och vatteninstallationer skulle besiktigas. Såväl försäkringsbolaget som en VVS konsult avråder från detta då besiktningen i sig kan initiera problem,

Styrelsen har arbetat vidare med energibesparingsåtgärder, under senhösten byttes alla radiatortermostater ut. Det har redan rapporterats om bättre inomhusklimat och vi tycker oss kunna läsa ut en trend av minskad förbrukning. Styrelsen har även haft omfattande skriftväxling och en telefonkonferens med Skistar avseende avsyning av lägenheter. Skistar meddelade att de nu vidtagit åtgärder och pratat med all sin personal samt infört mer detaljerade avsyningslistor. Vidare har styrelsen även upphandlat indragning av fiber till fastigheten, denna kommer installeras i maj 2018. Upphandlingen avser bara indragning av den fysiska fiberkabeln, sedan är det upp till varje bostadsrättsinnehavare att bestämma om och vilken tjänst man vill beställa. Det kommer mer information om detta senare i vår. 



Medlemsinformation

Av föreningens 25 lägenheter har tre (3) överlåtit under året, (lgh 4, 9 och 13).

Föreningen hade vid årets början 35 medlemmar, antalet tillkommande medlemmar under året är 3, antalet avgående är 3. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 35, varav 3 juridiska personer.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Årsavgifter	857 292	857 292	816 486	787 783
Resultat efter finansiella poster	62 357	-68 380	-32 097	-160 647
Soliditet, %	88	87	87	87
Årsavgifter	857 292	857 292	816 486	785 542
Underhållsfond	430 367	388 520	289 020	238 350

Eget kapital

	Medlems insatser	Underhållsfond, yttre	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	25 125 000	388 520	-971 076	-68 380
Föregående års resultat			-68 380	68 380
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		41 847	-41 847	
Årets resultat				62 357
Vid årets slut	25 125 000	430 367	-1 081 303	62 357

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 081 303
årets resultat	62 357
Totalt	-1 018 946
disponeras för	
Reservering fond för yttre underhåll	55 155
balanseras i ny räkning	-1 074 101
Summa	-1 018 946

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. *ac*

M N A R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	857 292	911 458
Försäkringsersättningar		-	38 325
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		857 292	949 783
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-677 722	-848 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 120	-76 120
Summa rörelsekostnader		-753 842	-924 956
Rörelseresultat		103 450	24 827
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 093	-93 207
Summa finansiella poster		-41 093	-93 207
Resultat efter finansiella poster		62 357	-68 380
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		62 357	-68 380
Skatter			
Årets resultat		62 357	-68 380

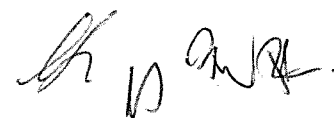
AC

K. W. S.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	27 348 800	27 424 920
Summa materiella anläggningstillgångar		27 348 800	27 424 920
Summa anläggningstillgångar		27 348 800	27 424 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsfordringar		32 784	37 311
Övriga fordringar		10	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 827	146 016
Summa kortfristiga fordringar		110 621	183 332
Kassa och bank			
Kassa och bank		575 821	437 074
Summa kassa och bank		575 821	437 074
Summa omsättningstillgångar		686 442	620 406
SUMMA TILLGÅNGAR		28 035 242	28 045 326

ÅC.



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 125 000	25 125 000
Fond för yttre underhåll		430 367	388 520
Summa bundet eget kapital		25 555 367	25 513 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 081 303	-971 076
Årets resultat		62 357	-68 380
Summa fritt eget kapital		-1 018 946	-1 039 456
Summa eget kapital		24 536 421	24 474 064
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 085 000	3 085 000
Summa långfristiga skulder		3 085 000	3 085 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	90
Leverantörsskulder		54 289	28 663
Skatteskulder		64 575	62 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 957	395 407
Summa kortfristiga skulder		413 821	486 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 035 242	28 045 326

AC

K. W. N. E.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,3

Not 1 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter	857 292	857 292
Utfakturerade kostnader	-	54 166
Summa	857 292	911 458

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått med 25 000kr (25 000kr).

Not 3 Övriga externa kostnader

<i>Specifikation av årets kostnader</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
El, gemensam	96 509	89 629
Värme	151 373	172 878
Fastighetsskötsel enligt avtal	107 900	110 425
Samfällighetsavgifter	98 020	95 434
Rep och underhåll	50 263	174 912
Kabel-TV	10 100	10 100
Fastighetsskatt	32 875	31 700
Självrisk	8 900	-
Försäkringspremie fastighet	20 303	18 007
Styrelsekostnader	30 473	30 474
Övriga administrativa kostnader	71 006	61 111
Övriga vidarefakturerade kostnader	-	54 166
	677 722	848 836

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 110 000	28 110 000
	<u>28 110 000</u>	<u>28 110 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-685 080	-608 960
-Årets avskrivning enligt plan	-76 120	-76 120
	<u>-761 200</u>	<u>-685 080</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 348 800	27 424 920
Taxeringsvärde byggnader (2016)	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark (2016)	3 231 000	3 231 000
	<u>11 031 000</u>	<u>11 031 000</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 085 000	3 085 000
	<u>3 085 000</u>	<u>3 085 000</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar Åre Lien 2:36	4 000 000	4 000 000
	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

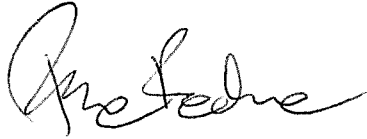
Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Summa ställda säkerheter	4 000 000	4 000 000 <i>AC</i>

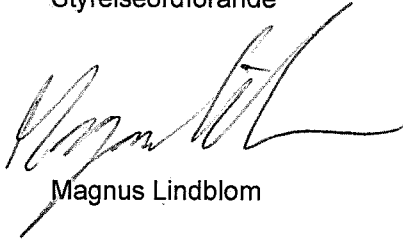
[Handwritten signature]

Underskrifter

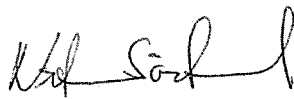
Åre/Stockholm 2018-02-20



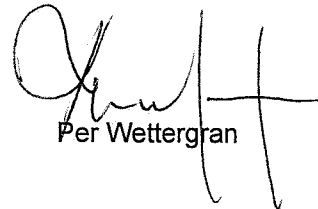
Pelle Redare
Styrelseordförande



Magnus Lindblom



Niklas Söderqvist



Per Wettergran

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 - 2018



Åsa Grönvik
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åre Fjällby 2
Org.nr. 769616-4636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åre Fjällby 2 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *HT*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åre Fjällby 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 18 april 2018



Åsa Grönvik

Auktoriserad revisor