

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Björnrike Fjällviste

Org.nr. 716414-5844

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplåter 22 lägenheter i föreningens fritidshus till ca 200 hel- eller delägande medlemmar i Björnrike, Härjedalens kommun. Förvaltning och tillsyn av husen sköts av lokal entreprenör i Vemdalen. Föreningen ansvarar för allt underhåll, såväl yttre som inre. Utöver gällande stadgar har bostadsrättsinnehavarna inbördes kommit överens om att disponera lägenheterna efter ett årsvis rullande veckoschema vilket framgår av gällande samäganderättsavtal. Föreningen inkomstbeskattas som oäkta bostadsrättsförening.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde vid årets slut uppgår till 26 675 000 kr vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Samtliga byggnader är fullvärdeförsäkrade. Föreningen har inga lån per 2019-12-31.

Styrelsen har under året bestått av 4 ordinarie och 3 suppleanter med nedanstående arbetsfördelning.

Johan Nilsson (ordförande), Katrin Löndahl (sekreterare), Malin Malmström (ekonomiansvarig), Bengt Eliasson (löpande underhåll) Susanne Diedrichsen (medlemsregistret, överlåtelse) Eva Ros samt Bengt Palmgren.

Revision har utförts av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Anette Bergendahl som ansvarig revisor.

Valberedningen har bestått av Hans Östlund (sammankallande) samt Per-Olof Åkerberg.

Samtliga personval gäller för en tid av ett år.

Föreningens säte är Björnrike, Härjedalens kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser

- * Upplägging av medlemsregister i FortNox ekonomisystem.
- * Nya täcken inköpta till förra säsongen
- * GDPR-anpassning
- * Ihopfällbara barnsängar och stolar inköpta
- * Brandsläckare och brandfilt finns i alla hus
- * Klaffstolar inköpta och fördelas 2st/hus
- * Fortsatt utvärdering av luftvärmepump i hus 19

Vid den ordinarie årsstämman lördagen den 5 maj 2019 deltog 25 röstberättigade medlemmar varav 9 via fullmakt. På stämman behandlades stadgeenliga ärenden, motioner och propositioner.

Löpande underhåll av husen

Normalt löpande underhåll har fortsatt under året.

Underhållsplan, renoveringar, besiktning mm

Under hösten 2019 utförde styrelsen sedvanlig besiktning av föreningens samtliga hus. I samband med dessa inspektioner har styrelsen stämt av det generella underhållsarbetet och i förekommande fall beställt nödvändigt reparationsarbete. Under året har viss trädgallring och slyröjning skett.

Ekonomiskt utfall

Det ekonomiska utfallet slutade för året med ett resultat på minus 165 795 kronor.

De väsentligaste anledningarna till det negativa resultatet är följande:

- * Elavgifter har höjts under året vilket medförde en elkostnad över budget med 57 000 kronor.
- * Städning översteg budget med 76 000 kronor.
- * Snöskottningen gick över budget med 17 000 kronor .

BSE
MM
BR

Brf Björnrike Fjällviste

Org.nr. 716414-5844

Medlemsinformation

Styrelsen har regelbundet skriftligen informerat samtliga medlemmar om viktiga händelser under året via utskick per post, mail och vid den stämma som arrangerats.

Sammanträden

Styrelsen har hållit 3 styrelsemöten före årsstämman i maj 2019 och 4 därefter till årets slut.

Utbetalda arvoden mm till styrelsen uppgick till 64.000 kr i överensstämmelse med stämmans beslut 2018.

Avgifter 2019

Andelsavgiften har varit 5 400 kr/andel under året.

Medlemsantal

Föreningens medlemsantal uppgick vid årets ingång till 197 st.

Antalet medlemmar per 2019-12-31 uppgår till 200 st.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 587 760	1 501 084	1 414 436	1 328 586
Resultat efter finansiella poster	-165 795	-138 331	363 071	283 352
Soliditet (%)	96,55	95,14	96,22	92,54

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Återköpta egna andelar	Fond yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 390 000	-4 770 726	399 150	1 577 265	632 029
Årets avskrivning	0	0	0	-15 840	15 840
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			17 730		-17 730
Årets resultat					-165 795
Belopp vid årets utgång	9 390 000	-4 770 726	416 880	1 561 425	464 344

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	630 139
Årets resultat	-165 795
	<hr/>
	464 344

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	464 344
	<hr/>
	464 344

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BF
J
mm
K

Brf Björnrike Fjällviste

Org.nr. 716414-5844

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 587 760	1 501 084
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 587 760</u>	<u>1 501 084</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 476 699	-1 362 445
Personalkostnader	4	-93 864	-93 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-183 039</u>	<u>-183 039</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 753 602</u>	<u>-1 639 065</u>
Rörelseresultat		-165 842	-137 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		330	300
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-283</u>	<u>-650</u>
Summa finansiella poster		47	-350
Resultat efter finansiella poster		-165 795	-138 331
Resultat före skatt		-165 795	-138 331
Årets resultat		<u>-165 795</u>	<u>-138 331</u>

BBB
mm
kh

Brf Björnrike Fjällviste

Org.nr. 716414-5844

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

4 828 607

4 953 426

Inventarier, verktyg och installationer

6

164 952

223 172

Summa materiella anläggningstillgångar

4 993 559

5 176 598

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

5 300

5 300

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 300

5 300

Summa anläggningstillgångar

4 998 859

5 181 898

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

11 105

13 475

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 550

11 249

Summa kortfristiga fordringar

22 655

24 724

Kassa och bank

Kassa och bank

2 292 651

2 389 525

Summa kassa och bank

2 292 651

2 389 525

Summa omsättningstillgångar

2 315 306

2 414 249

SUMMA TILLGÅNGAR

7 314 165

7 596 147

BE
mm
kk

Brf Björnrike Fjällviste

Org.nr. 716414-5844

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	4 619 274	4 619 274
Uppskrivningsfond	1 561 425	1 577 265
Fond för yttre underhåll	416 880	399 150
Summa bundet eget kapital	6 597 579	6 595 689

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	630 139	770 360
Årets resultat	-165 795	-138 331
Summa fritt eget kapital	464 344	632 029

Summa eget kapital

7 061 923 7 227 718

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	201 863	265 243
Övriga skulder	19 199	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 180	85 186
Summa kortfristiga skulder	252 242	368 429

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 314 165 7 596 147

KSE
mm
dk

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	10
Markvärdet har inte varit föremål för avskrivning.	

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 544 400	1 458 800
Arrendeintäkter	43 360	42 284
	<hr/> 1 587 760	<hr/> 1 501 084

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Elavgifter	393 446	335 228
Vatten o avlopp H-d Kommun	140 910	128 205
Renhållning H-d Kommun	75 317	75 849
Städ/Snöröjning	183 793	169 496
Stugservice/förvaltning	251 924	242 825
Rep fastighet och fastighetsinventarier	82 910	50 025
Fastighetsavgift	177 078	171 864
Vägavgifter	90 436	103 960
Försäkringar	27 510	22 386
Redovisningstjänster	13 750	13 750
Ersättningar till revisor	20 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	19 625	17 496
Sotning	0	11 361
	<hr/> 1 476 699	<hr/> 1 362 445

BF
mm
ka

NOTER

Not 4 Personal	2019	2018
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner och arvoden	64 000	60 000
Bilersättningar, traktamenten, resekostnader	13 314	17 395
Sociala kostnader	16 550	16 186
Summa	93 864	93 581

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 332 235	9 332 235
Utgående anskaffningsvärden	9 332 235	9 332 235
Ingående avskrivningar	-4 378 809	-4 253 990
Årets avskrivningar	-124 819	-124 819
Utgående avskrivningar	-4 503 628	-4 378 809
Redovisat värde	4 828 607	4 953 426

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 595 620	1 595 620
Utgående anskaffningsvärden	1 595 620	1 595 620
Ingående avskrivningar	-1 372 448	-1 314 228
Årets avskrivningar	-58 220	-58 220
Utgående avskrivningar	-1 430 668	-1 372 448
Redovisat värde	164 952	223 172

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
SCB insats	2 800	2 800
SCH aktier 100 st á nom värde 25 kr	2 500	2 500
Utgående anskaffningsvärden	5 300	5 300
Redovisat värde	5 300	5 300

BB mm
H dh

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 735 000	5 735 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

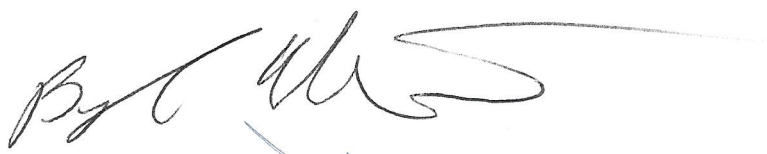
Stockholm 20 2003-29



Johan Nilsson



Katrin Löndahl



Bengt Eliasson



Malin Malmström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2020

Öhrlings PWC



Anette Bergendahl

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björnrike Fjällviste org.nr 716414-5844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björnrike Fjällviste för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björnrike Fjällviste för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 6/5 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anette Bergendahl
Godkänd revisor