

Årsredovisning

Brf Åre Fjällby 1

769614-7979

Styrelsen för Brf Åre Fjällby 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Åre Fjällby 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

Information om verksamheten

Enligt tidigare beslut på föreningsstämma har styrelsen under året initierat och upphandlat omfattande underhållsarbeten som ännu pågick vid räkenskapsårets utgång. Samtliga fasader och fönster har målats om utvändigt och rutten panel och ruttna vindskivor har bytts ut. Taket har lagts om och samtliga hänggrännor och stuprör har reparerats eller bytts ut. Årets resultat har belastats med den andel av kostnaderna som kan anses ha varit upparbetade vid räkenskapsårets utgång. För att finansiera arbetet har föreningen efter räkenskapsårets utgång tagit ett nytt lån på 1,7 MSEK i samband med att första entreprenadfakturan förföll till betalning.

Under året har det pågått en lantmäteriförrättning som kommer påverka föreningens ekonomi på både kort och lång sikt. Efter två förrättningsmöten samt omfattande korrespondens och yrkanden under året, har Lantmäteriet den 6 november 2014 fattat beslut om tre olika s k gemensamhetsanläggningar samt en samfällighetsförening som berör BRF Åre Fjällby 1. Styrelsens uppfattning är att samtliga beslut i grunden är mycket positiva för föreningen.

Beslut om att föreningens fastighet nu har evig rätt till in- och utfart från allmän väg samt tillgång till gemensam parkering har vunnit laga kraft, liksom hur kostnaderna för drift och underhåll av dessa markområden inkl Åre Fjällbys grönområden, sophantering och kabel-TV skall fördelas mellan fastigheterna inom Åre Fjällby. För att upphandla, administrera och övervaka drift och underhåll av dessa gemensamma anläggningar har det bildats en samfällighetsförening, som kommer att debitera sina självkostnader till alla ingående fastigheter enligt beslutade fördelningstal. Om detta kommer leda till lägre eller högre kostnader för BRF Åre Fjällby 1 får framtiden utvisa, men det kommer i vart fall att bli mer transparent än vad det någonsin tidigare har varit.

Beslut om att föreningens fastighet tillsammans med de fastigheter som ägs av BRF Åre Fjällby 2 och BRF Åre Fjällby 3 mot en engångsersättning får evig rätt till gemensam fjärrvärmecentral i utrymme hos fastighet tillhörande BRF Rödkullen 2 har dock överklagats till Mark- och miljödomstolen av BRF Rödkullen 2. Styrelsens bedömning är att – även om det kan förväntas ta tid – föreningens fastighet kommer att erhålla en evig rätt till den aktuella fjärrvärmecentralen, men att den av Lantmäteriet beslutade engångsersättningen (135.000 kr att fördela på tre fastigheter) eventuellt kan komma att förändras.

På föreningsstämman 2014-01-22 valdes följande styrelseledamöter för en period av ett år;

Ordinarie ledamöter

Christina Lönnheim

Eva Runestam

Jörgen Lindström

Suppleant

Iselin Grav Östvang



Väsentliga händelser efter årets utgång

Som framgår av redogörelsen ovanför har föreningen efter årets utgång tagit upp nytt lån, slutfört underhållsarbeten samt erhållit Lantmäteriets beslut om fördelning av kostnader för drift och skötsel av Åre Fjällbys gemensamma anläggningar och markområden.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-418 366
Årets resultat	-1 342 955
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-48 880
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 810 201

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 810 201
Summa	-1 810 201

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. *u*

ER
u e

RESULTATRÄKNING

		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	878 088	852 872
Summa		878 088	852 872
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-554 757	-578 088
Reparationer och underhåll		-1 435 834	-8 222
Fastighetskatt, kommunal fast. avg.		-31 460	-32 803
Personalkostnader	3	-34 169	-
Avskrivningar		-76 951	-76 951
Summa		-2 133 171	-696 064
RÖRELSERESULTAT		-1 255 083	156 808
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-87 872	-115 813
Summa		-87 872	-115 813
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 342 955	40 995
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 342 955	40 995
ÅRETS RESULTAT		-1 342 955	40 995

ER
K A

BALANSRÄKNING

	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4 26 847 113	26 924 064
<i>Summa</i>	26 847 113	26 924 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 847 113	26 924 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts och hyresfordringar	2 100	28 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 55 042	23 206
<i>Summa</i>	57 142	51 793
<i>Kassa och bank</i>	440 186	199 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	497 328	251 124
SUMMA TILLGÅNGAR	27 344 441	27 175 188

ER
h e

		2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 900 000	23 900 000
Fond för yttre underhåll		–	137 640
Summa		23 900 000	24 037 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-418 366	-597 001
Årets resultat		-1 342 955	40 995
Summa		-1 761 321	-556 006
SUMMA EGET KAPITAL		22 138 679	23 481 634
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 500 000	3 500 000
Summa		3 500 000	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 997	–
Övriga skulder		83 086	71 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 551 679	122 404
Summa		1 705 762	193 554
SUMMA SKULDER		5 205 762	3 693 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 344 441	27 175 188
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga





TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för brf Åre Fjällby 1 har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden samt gjorda uppskrivningar och avskrivningar sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnader har skrivits av med 0,3%.

Not 1	Nettoomsättning	2013/2014	2012/2013
	Årsavgifter	877 998	851 343
	Övriga intäkter	90	1 529
		878 088	852 872

Not 2	Drift	2013/2014	2012/2013
	El	84 761	83 413
	Värme	185 541	191 830
	Renhållning	8 606	9 239
	Fastighetsskötsel	173 817	184 874
	Försäkring	25 842	24 823
	Kabel-TV	8 376	6 852
	Ekonomisk förvaltning	34 170	39 750
	Revisionsarvode	19 875	19 313
	Övriga kostnader	13 769	17 995
		554 757	578 089

Not 3 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen

	2014-08-31		2013-08-31	
	Löner och ersättningar	Pensionskostnader	Löner och ersättningar	Pensionskostnader
Styrelse	26 000	–	0	–
	26 000	–	0	–
Sociala kostnader	8 169		0	–

UR
u

Not 4	Byggnader och mark	2014-08-31	2013-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 400 000	27 400 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	27 400 000	27 400 000
	Ingående avskrivningar	-475 936	-398 985
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-76 951	-76 951
	Utgående avskrivningar	-552 887	-475 936
	Utgående redovisat värde	26 847 113	26 924 064
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 776 000	2 776 000
	Byggnader	7 000 000	6 400 000
	Summa	9 776 000	9 176 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-08-31	2013-08-31
	Försäkringspremie	25 938	23 206
	Förvaltning	12 425	-
	Serviceavtal Skistar	16 679	-
		55 042	23 206

Not 6	Eget kapital	Insatser	Reserv. yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	IB	23 900 000	137 640	-597 001	40 995
	<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>				
	Avsättning till reservfond		45 880	-45 880	
	Omföring av föregående års resultat			40 995	-40 995
	Upplösning fond yttre UH		-183 520	183 520	
	Årets resultat				-1 342 955
	UB	23 900 000	0	-418 366	-1 342 955

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2014-08-31	2013-08-31
	Stadshypotek, ränta 2,190%	1 750 000	1 750 000
	Stadshypotek, ränta 2,210 %	1 750 000	1 750 000
		3 500 000	3 500 000

Lånen har ingen fastställd amorteringstid.

GR
u e

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-08-31	2013-08-31
Värme		98 000	19 486
El		3 729	10 144
Renhållning		1 389	1 593
Tak- och fasadarbeten		1 375 000	0
Revisionsarvode		14 000	14 000
Räntekostnader		7 402	9 806
Förutbetalda avgifter		45 314	67 375
Övriga kostnader		6 845	0
		1 551 679	122 404

UNDERSKRIFTER

Stockholm 22/1 2015



Jörgen Lindström



Christina Lönnheim



Eva Runestam

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-01-29



Mats Niss-Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Åre Fjällby 1, org.nr 769614-7979

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åre Fjällby 1 för år 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Åre Fjällby 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Åre Fjällby 1 för år 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malung den 29 januari 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Niss-Jonsson

Auktoriserad revisor