

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 3

769616-4628

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Handwritten signatures and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. There are four distinct marks: a stylized 'G' or 'J' signature, a signature that looks like 'L' or 'H', a signature that looks like 'K' or 'C', and a checkmark.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 3, 769616-4628 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-04-20

Föreningens byggnad

Fastigheten uppfördes ursprungligen 1979. Under 2011 har lägenheterna 311-322 renoverats och under 2013 renoverades 304-310 och 311B. Fastigheten ligger i Åre kommun och har beteckningen Åre Lien 2:41

Föreningen förvärvade fastigheten 2014.

Föreningens byggnad utgörs av 1 st en- och tvåvåningshus med 23 lägenheter som upplåtits med bostadsrätt och en lokal/förråd på 24 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
10	1	290
3	2	137
8	3	368
2	4	188
23		983

Total bostadsyta är 983 m och total lokalyta är ca 24 m

Fastighetsförvaltning

Föreningen är medlem i Fjällbyvägens Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Åre Lien Ga:17 och Åre Lien Ga:18 med skötsel av körytor, biluppställningsplatser, belysning och grönytor.

Beträffande fjärrvärme delas detta gemensamt med Brf Åre Fjällby 1 och 2.

Den ekonomiska förvaltningen har under 2019 sköts av Jönköpingsbostäder

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

Överlåtelser

23 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 27 maj 2019

Olle Granat	Ordförande
Tore Berglund	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Mikael Österling	Ledamot
Mats Areblad	Suppleant

Under året har det hållits 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Mats Eurenus.

Valberedning

Maria Klingström Sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny 30-årig underhållsplan är upprättad för fastigheten vilken är framtagen i samarbete med Brf Åre Fjällby 2 (200-längan). Det finns en ambition att upphandla vissa renoveringsarbeten tillsammans med 200-längan i de fall det kan leda till kostnadsbesparingar eller andra effektiviseringar.

Som energibesparande åtgärd har ackumulatortankarna i värmecentralen kopplats ur under året, de var inte nödvändiga för driften av värmesystemen men kostade onödiga pengar att hålla uppvärmda.

Ordinarie föreningsstämma hölls i Tyresö den 27:e maj.

Under året har fastigheten råkat ut för två olika vattenskador. Yttertaket har under våren släppt in smältvatten och påverkat innertaket i en lägenhet på ovanvåningen, som därför fått bytas. Därtill har vatten trängt igenom tätskiktet i badrummet i en lägenhet på bottenvåningen, varpå helrenovering av badrummet blev nödvändig.

Fjällbyvägens samfällighetsförening - som ansvarar för drift att vägar, parkeringar, grönytor och soprum inom Åre Fjällby - har gjort en del underhållsinsatser under året, bl. a. skapat åtta nya parkeringsplatser inom området samt rivit lekplatsen som inte levde upp till gällande myndighetskrav.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har följt den ekonomiska planen och höjt årsavgifterna med 10 kr/kvm per 1:a januari 2020.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -85 939 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2020 föreslås höjning om 10 kr/kvm och uppgår i genomsnitt till 828 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 0,5% av taxeringsvärdet

Fastighetens tekniska status

2019 upprättades en underhållsplan av Axcell Fastighetspartner AB för samtliga byggnader och lägenheter där det framtida underhållsbehovet inom 5 år uppgår till ca 3 360 000 kr och inom 5-10 år ca 6 000 000 kr.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	804 480	794 676	792 271	978 673
Resultat efter finansiella poster	-85 939	-99 455	26 353	71 043
Soliditet, %	99	99	99	99
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	818	808	806	817
Driftskostnad, kr/m ²	465	581	497	520
Kassalikviditet, %	375	383	463	318

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	30 325 000	193 720	2 648	-99 455	30 421 914
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-99 455	99 455	
Underhållsfond, avsättning		51 252	-51 251		
Årets resultat				-85 939	-85 939
Vid årets slut	30 325 000	244 972	-148 058	-85 939	30 335 975

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-148 058
årets resultat	-85 939
Totalt	-233 997
Avsättning till fond för yttre underhåll	65 005
balanseras i ny räkning	-299 002
Summa	-233 997

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter	2	804 480	794 676
Övriga rörelseintäkter		38 086	17 176
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		842 566	811 852
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-692 642	-680 303
Administrationskostnader	4	-51 847	-46 527
Löner och ersättningar	5	-32 855	-32 855
Avskrivningar av byggnader	6	-110 845	-110 845
Avskrivning inventarier	7	-40 000	-40 000
Summa rörelsekostnader		-928 189	-910 530
Rörelseresultat		-85 623	-98 678
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316	-777
Summa finansiella poster		-316	-777
Resultat efter finansiella poster		-85 939	-99 455
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-85 939	-99 455
Skatter			
Årets resultat		-85 939	-99 455



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	29 159 930	29 270 775
Inventarier, verktyg och installationer	7	160 000	200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		29 319 930	29 470 775
Summa anläggningstillgångar		29 319 930	29 470 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		526	442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 276	79 177
Summa kortfristiga fordringar		54 802	79 619
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 330 844	1 207 785
Summa kassa och bank		1 330 844	1 207 785
Summa omsättningstillgångar		1 385 646	1 287 404
SUMMA TILLGÅNGAR		30 705 576	30 758 179



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		30 325 000	30 325 000
Fond yttre underhåll		244 972	193 720
Summa bundet eget kapital		30 569 972	30 518 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-148 058	2 648
Årets resultat		-85 939	-99 455
Summa fritt eget kapital		-233 997	-96 807
Summa eget kapital		30 335 975	30 421 913
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		196 233	139 236
Skatteskulder		64 012	60 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 356	136 034
Summa kortfristiga skulder		369 601	336 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 705 576	30 758 179



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Linjär avskrivningsmetod används.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	200
-Inventarier	10

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 2 Avgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	804 480	794 676
Summa avgifter och hyror	804 480	794 676

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	102 872	114 559
Värme	155 542	156 620
Renhållning	9 652	6 721
Försäkring	15 470	37 355
Fastighetsskötsel entreprenad	185 207	269 411
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>468 743</i>	<i>584 666</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	190 638	64 886
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>190 638</i>	<i>64 886</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>33 261</i>	<i>30 751</i>
Summa fastighetskostnader	692 642	680 303

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	30 528	29 400
Revision	12 500	12 500
Övriga förvaltningskostnader	8 819	4 626
Summa	51 847	46 526

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	7 855	7 855
Summa	32 855	32 855

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	22 168 922	22 168 922
Mark	7 656 078	7 656 078
Summa anskaffningsvärden	29 825 000	29 825 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-554 225	-443 380
Årets avskrivning byggnad	-110 845	-110 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-665 070	-554 225
Planenligt restvärde vid årets slut	29 159 930	29 270 775
Taxeringsvärden		
Byggnader	9 090 000	10 250 341
Mark	3 911 000	887 659
Summa taxeringsvärden	13 001 000	11 138 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	400 000	400 000
Vid årets slut	400 000	400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-200 000	-160 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-40 000	-40 000
Vid årets slut	-240 000	-200 000
Redovisat värde vid årets slut	160 000	200 000

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
Summa ställda säkerheter	4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Underskrifter

Jönköping 2020-03-31



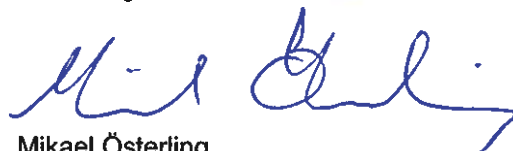
Olle Granat



Tore Berglund

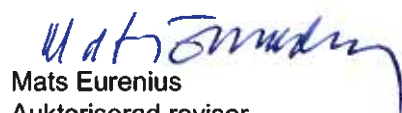


Anders Olsson



Mikael Österling

Min revisionsberättelse har avlämnats den 2020-09-01



Mats Eurenus
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åre Fjällby 3
Org.nr. 769616-4628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åre Fjällby 3 för år 2019.

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 2019 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 "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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 3 för år 2019 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 revisorssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund den 5/4 2020

Mats Eurenus

Auktoriserad revisor

