

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjällets Smycke

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarnas till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lena Margareta Cassinger	Ledamot
Hans Fredrik Rosencrantz	Ledamot
Åsa Margareta Rutfjäll	Ledamot
Hans Olof Karl Rolf Törnberg	Ledamot
Jan Inge Zetterlund	Ledamot

Jan Olof Jonsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lena Nilsson	Ordinarie Extern	Siffror & Sån't
Elisabeth Andersson	Suppleant Extern	Siffror & Sån't

Valberedning

Mirja Lindberget
Sara Wallgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Funäsdalen 22:21	2006	Härjedalens kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

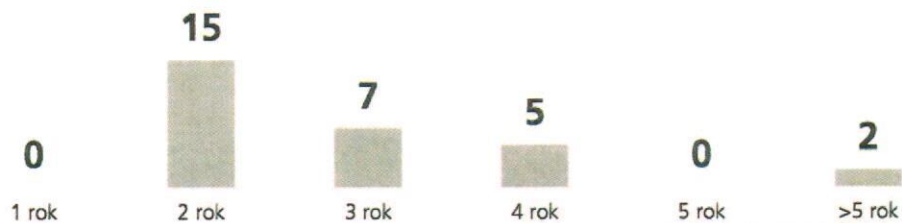
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 347 m², varav 2 347 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Relaxen

Kommentar

Ett mindre gym, bastu och duschanordning finns för föreningens medlemmar. Lokalen används även vid styrelsemöten och föreningsstämmor.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av 25 mm felaktiga varmvattenledningar i källarplan hus Sjöängsvägen 10. De felaktiga ledningarna har gett upphov till bristningar och vattenläckage. Numera är ledningarna av solitt koppar. Omfattande omdräneringar runt båda bostadsfastigheterna Sjöängsvägen 10-12.	2016
Ny asfalt och dränering framför husen. Tätning av betongskarvar i markplan	2016 - 2017
Relaxen har modifierats till ett minigym, utrustning har skänkts av flera medlemmar	2015
Yttre vattenutkast på båda husen för städning av asfaltsytor och bevattning	2015
Nytt bastuaggregat har installerats	2014
Sprickor i relaxens golv har åtgärdats	2014
Vissa modifieringar av styrning varmvatten har gjorts	2014
Reparation av tre carportar	2013
Reparation av stormskador på fastigheternas tak	2013

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Komimilla AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

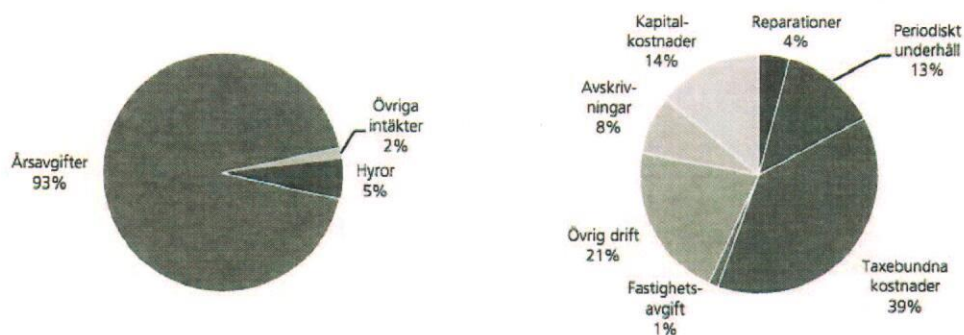
AP
de

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	553 962	608 961
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 492 072	2 231 428
Finansiella intäkter	131	296
Minskning kortfristiga fordringar	12 521	3 666
Ökning av kortfristiga skulder	0	50 007
	1 504 724	2 285 395
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 143 331	2 032 528
Finansiella kostnader	208 459	257 866
Minskning av långfristiga skulder	60 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	31 217	0
	1 443 007	2 340 394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	615 679	553 962
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	61 717	-54 999

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Återställning och asfaltering av gården efter dräneringsarbeten 2016.

Rensning av avloppssystem i hus 12.

Ventilationssystemen har kontrollerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st.
Överlåtelse under året: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	593	593
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 617	5 643
Elkostnad/m ² totalyta	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	129	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	69	69
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	111
Soliditet (%)	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23	-176
Nettoomsättning (tkr)	1 471	1 472

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 347 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 855 000	0	0	42 855 000
Fond för yttre underhåll	387 300	75 000	-73 800	386 100
S:a bundet eget kapital	43 242 300	75 000	-73 800	43 241 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 070 025	-75 000	-101 870	-893 155
Årets resultat	23 413	23 413	175 670	-175 670
S:a ansamlad förlust	-1 046 612	-51 587	73 800	-1 068 825
S:a eget kapital	42 195 688	23 413	0	42 172 275

Ju ÅE
ke

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	23 413
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-995 024
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
summa balanserat resultat	-1 046 611

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

192 273
-854 338

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 470 648	1 471 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 424	759 760
Summa rörelseintäkter		1 492 072	2 231 428
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 078 427	-1 966 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 904	-65 863
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-117 000	-117 000
Summa rörelsekostnader		-1 260 331	-2 149 528
RÖRELSERESULTAT		231 741	81 900
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 459	-257 866
Summa finansiella poster		-208 328	-257 570
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 413	-175 670
ÅRETS RESULTAT		23 413	-175 670

Handwritten signature and initials

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	55 006 472	55 123 472
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 006 472	55 123 472
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
55 006 472			
2017-12-31			
2016-12-31			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		82	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 9	496 992	198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	30 791
Summa kortfristiga fordringar		497 074	30 989
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		137 073	451 025
SBC klientmedel i SHB		0	102 937
Summa kassa och bank		137 073	553 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
634 147			
2017-12-31			
2016-12-31			
SUMMA TILLGÅNGAR			
55 640 619			
55 708 423			

Handwritten signature

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 855 000	42 855 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	387 300	386 100
Summa bundet eget kapital		43 242 300	43 241 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 070 025	-893 155
Årets resultat		23 413	-175 670
Summa fritt eget kapital		-1 046 612	-1 068 825
SUMMA EGET KAPITAL		42 195 688	42 172 275
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	13 123 110	13 183 110
Summa långfristiga skulder		13 123 110	13 183 110
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	60 000	60 000
Leverantörsskulder		94 965	51 009
Skatteskulder		37 439	18 386
Övriga skulder		0	7 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	129 417	216 327
Summa kortfristiga skulder		321 821	353 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 640 619	55 708 423

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	400 år	400 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 390 839	1 390 848
Hyror parkering	4 800	0
Hyror garage	0	79 800
Hyror carport	75 000	0
Övriga debiterade avgifter	0	1 020
Öresutjämning	9	0
	1 470 648	1 471 668

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	20 944	650 634
Övriga intäkter	480	109 126
	21 424	759 760

Jan AR

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 053	8 631
	Fastighetsskötsel beställning	2 185	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 508	0
	Snöröjning/sandning	6 563	5 000
	Städning entreprenad	0	52 182
	Städning enligt beställning	12 115	0
	Hissbesiktning	3 024	2 974
	Gemensamma utrymmen	1 799	0
	Gård	480	0
	Serviceavtal	9 048	0
	Förbrukningsmateriel	3 162	0
	Övriga fastighetskostnader	0	27 028
		117 937	95 815
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	61 855
	VVS	14 228	0
	Hiss	13 154	40 462
	Tak	2 250	0
	Garage/parkering	700	0
	Vattenskada	29 744	0
		60 076	102 317
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 093 634
	Mark/gård/utemiljö	192 273	0
		192 273	1 093 634
	Taxebundna kostnader		
	El	45 687	42 223
	Värme	303 643	352 761
	Vatten	162 409	160 920
	Sophämtning/renhållning	51 461	50 699
		563 200	606 603
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 624	49 811
	Kabel-TV	52 264	99
		125 888	49 910
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 053	18 386
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 078 427	1 966 665

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 250	2 250
	Föreningsomkostnader	940	0
	Styrelseomkostnader	3 252	0
	Förvaltningsarvode	41 026	51 654
	Administration	6 488	130
	Konsultarvode	9 000	0
	Övriga driftkostnader	0	11 829
		64 904	65 863

Handwritten signature and initials
AR
H

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	117 000	117 000
		117 000	117 000

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 162 238	56 162 238
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 162 238	56 162 238
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 038 766	-921 766
	Årets avskrivningar enligt plan	-117 000	-117 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 155 766	-1 038 766
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 006 472	55 123 472
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 350 000	9 350 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
		25 000 000	25 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	25 000 000
		25 000 000	25 000 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 978	25 978
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 978	25 978
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 978	-25 978
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 978	-25 978
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	18 386	0
	Klientmedel hos SBC	478 606	0
	Fordringar	0	198
		496 992	198

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	30 791
		0	30 791

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	386 100	0
	Reservering enligt stadgar	75 000	386 100
	Reservering enligt stämmobeslut	75 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-148 800	0
	Vid årets slut	387 300	386 100

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,221 %	3 143 110	3 143 110	2099-12-31
	Swedbank	1,390 %	3 250 000	3 250 000	2099-12-31
	Swedbank	1,339 %	3 250 000	3 250 000	2099-12-31
	Swedbank	2,080 %	3 540 000	3 600 000	2021-02-25
	Summa skulder till kreditinstitut		13 183 110	13 243 110	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-60 000	
			13 123 110	13 183 110	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 883 110 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 350 000	13 350 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	16 152	8 776
	Avgifter och hyror	113 265	102 937
	Övriga upplupna kostnader	0	104 614
		129 417	216 327

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av driftmotor till hissdörrar som brunnit.

Byte av drivenhet som havererat och som styr motorn.

Byte av elektronik/styrbox som brunnit.

Styrelsens underskrifter

FUNÄSDALEN den 22/3 2018


Lena Margareta Cassinger
Ledamot

Hans Fredrik Rosencrantz
Ledamot


Åsa Margareta Rutfjäll
Ledamot


Hans Olof Karl Rolf Törnberg
Ledamot


Jan Inge Zetterlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2018


Lena Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE.

Till föreningen i Brf Fjällets Smycke.

Undertecknad revisor vald att granska Brf Fjällets Smyckes räkenskaper får härmed avge följande berättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fjällets Smycke för räkenskapsår 2017-01-01—2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna och granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning, disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tännålen den 5 mars 2018.



Lena Nilsson