

Styrelsen för

BRF Falken 1

Org nr 769616-0915

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Allmänt om föreningen

Föreningen har tilländamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet i Åre Björnen upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegräning. Föreningen beskattas som en äkta förening.

Föreningen förvärvade den nybyggda fastigheten Åre Svedje 1:319 i slutet av 2007. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar genom medlemskap i Bostadsrätterna.

Föreningens byggnad utgörs av ett flerbostadshus med 2 våningar innehållande fyra lägenheter.

Den totala boytan uppgår till 280 kvm, varav 276 kvm utgör lägenhetsyta. Förvaltningen sköts av styrelsen.

Lägenhetsfördelning

Fyra lägenheter med 4 rum och köksavdelning à 69 kvm. Lägenheterna i plan 2 har dessutom ett mindre sovloft med takhöjd under 1,9 meter med plats för två sängar.

Fastighetens tekniska status

Under 2014 har skorstenar och takpannor reparerats efter stormar. Ytterligare en p-plats har anlagts samt gräsytor snyggats upp. En underhållsplan finns upprättad. Under 2015 har bredband installerats. Under 2017 planeras utvändigt målning.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-02-20.

För att reglera förhållandet mellan de personer som tillsammans äger samma bostadsrätt i plan 2 har upprättats speciella samägarvillkor. Dessa förändrades 2012-01-01.

Andelar

Föreningen innehåller fyra lägenheter med andelstal om 25% per lägenhet. De två lägenheterna i plan 2 är fördelade på vardera 10 andelar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar som äger lägenhetsandelar enligt köpehandlingar. Fem nya medlemmar har antagits år 2016.

Samfällighet

Samtliga fastighetsägare i Åre Björnen är, genom lantmäteriförättning, anslutna till Åre Björnen Samfällighetsförening (ÅBS).

ÅBS svarar för underhåll och drift/skötsel av vägar, vägbelysning, VA- och Kabel-TV nät samt avfallshantering inom och från området.

För detta arbete tar ÅBS ut en medlemsavgift som baseras på andelstal som fastställs per lägenhet när fastigheten ansluts och har erhållit bygglov.

Föreningen är även medlem i Fröåvägens samfällighet vilken svarar för underhåll och drift/skötsel av Fröåvägen och stickvägen förbi Björnen liftens dalstation samt gatubelysningen upp till Åre Björnen. För detta arbete tar samfälligheten ut en andelsavgift som baseras på andelstal per lägenhet.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 3 suppleanter. Styrelsen har följande sammansättning:

Mona Åkerman	Ordförande
Vivi Sten	Sekreterare
Claes Enblom	Kassör
Kjell Karlsson	Styrelsesuppleant
Marika Dymling	Styrelsesuppleant

Revisorer

Carina Staf	Ordinarie
Pia Karlsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Lars Karlsson
Mattias Kylner
Elisabet Schell

Under verksamhetsåret har styrelsen haft sju styrelsemöten samt flertalet mail- och telefonkontakter.

Föreningens ekonomi

Kapitaltillskott

I december 2012 amorterades banklån med SEK 100 000 vilket skall betraktas som kapitaltillskott som medlemmar kan dra nytta av vid kommande försäljningar. Ytterligare SEK 300 000 amorterades i december 2014.

Fastighetsavgift

Från och med 2015 till och med 2017 erlägger föreningen halv fastighetsavgift och från 2018 kommer full fastighetsavgift belasta föreningen.

Ekonomisk historik

Se bilaga 1.

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande ansamlad vinst:

Balanserat resultat	60 819
Årets resultat	<u>45 897</u>
Totalt	106 716

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten behandlas enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	<u>85 566</u>
	106 716

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01 - 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01 - 2015-12-31</i>
Årsavgifter		144 000	144 000
Årsavgifter tillägg lgh A+B (utöver fondavsättning)		45 337	34 211
Förseningsavgift		50	
Summa avgifter		189 387	178 211
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-38 025	-65 770
Driftskostnader lgh A	1	-28 727	-17 577
Driftskostnader lgh B	1	-16 610	-16 634
Övriga externa kostnader		-9 625	-12 747
Avskrivningar		-23 500	-23 500
Rörelseresultat		72 900	41 983
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter			8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 500	-22 900
Resultat efter finansiella poster		48 400	19 091
Resultat före skatt		48 400	19 091
Fastighetsskatt		-2 503	-2 455
Årets resultat		45 897	16 636

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>7 635 825</u>	<u>7 659 325</u>
Summa anläggningstillgångar		7 635 825	7 659 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts fordringar		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>—</u>	<u>—</u>
Kassa och bank		<u>214 591</u>	<u>149 226</u>
Summa omsättningstillgångar		214 591	149 226
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 850 416</u>	<u>7 808 551</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 900 000	6 900 000
Fond för yttre underhåll		82 675	66 140
		<u>6 982 675</u>	<u>6 966 140</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		60 819	60 718
Årets resultat		45 897	16 636
		<u>106 716</u>	<u>77 354</u>
		<u>7 089 391</u>	<u>7 043 494</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		700 000	700 000
		<u>700 000</u>	<u>700 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	3	43 358	34 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	17 667	30 363
		<u>61 025</u>	<u>65 057</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 850 416</u>	<u>7 808 551</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 950 000	5 950 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Förenings fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ingår i föreslagen vinstdisposition.

Arvoden och löner

Föreningen har under året inte haft några anställda. Något arvode har inte utgått till styrelsen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

På grund av ändrade redovisningsregler har den tidigare avskrivningsplanen omarbetats.

Byggnaden skrivs numera av enligt K2-principen med 0,33% av anskaffningsvärdet enligt anvisningar från föreningen Bostadsrätterna.

Not 1 Driftskostnader

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
El lgh A	14 554	14 324
Underhåll lgh A	11 761	1 701
IT-kostnader lgh A	2 412	1 552
	<u>28 727</u>	<u>17 577</u>
El lgh B	13 756	11 746
Underhåll lgh B	441	3 336
IT-kostnader lgh B	2 413	1 552
	<u>16 610</u>	<u>16 634</u>
Försäkring	3 385	3 255
Samfällighetsavgifter	34 640	38 092
Fastighetsskötsel / Underhåll		24 423
	<u>38 025</u>	<u>65 770</u>

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	<u>7 917 825</u>	<u>7 917 825</u>
	7 917 825	7 917 825
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-258 500	-235 000
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-23 500	-23 500
	<u>-282 000</u>	<u>-258 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>7 635 825</u>	<u>7 659 325</u>
Varav mark	791 800	791 800

Not 3 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Fond för inre underhåll lägenhet A	14 390	16 117
Fond för inre underhåll lägenhet B	28 968	18 577
	<u>43 358</u>	<u>34 694</u>

Not 4 Eget kapital

	<i>Insats kapital</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	6 900 000	66 140	77 354
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
• Avsättning till fond för yttre underhåll		16 535	-16 535
Årets resultat			45 897
Vid årets slut	<u>6 900 000</u>	<u>82 675</u>	<u>106 716</u>

Not 5 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Upplupna kostnader	14 667	9 363
Förutbetalda hyresinkomster	<u>3 000</u>	<u>21 000</u>
	17 667	30 363

Göteborg den 2017-04-26

Mona Åkerman

Vivi Sten

Claes Engblom

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-

Carina Staf
Revisor