

Årsredovisning för

BRF Kopparberget i Åre

769620-6932

Räkenskapsåret

2018-04-01 - 2019-03-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kopparberget i Åre, 769620-6932, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-04-01 - 2019-03-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus tillhandahålla fritidsbostäder, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt främja medlemmarnas intressen.

Fastighetens namn är Åre - Hårbörsta 2:94 och består av 4 byggnader med vardera 10 andelar, vilket gör totalt 40 andelar.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Ulrika Klockare (sålde juni 2018)	Fastighetsansvarig	Hus A
Michael Eklund	Ordförande	Hus B
Per Egeberg (sålde dec 2018)	Kassör	Hus C
Maria Beck-Friis	Sekreterare	Hus D

Suppleander

Fayez Charstan (sålde feb 2019)	Webmaster	Hus A
Karin Nordling		Hus B
Mats Lidegran	Kassör	Hus C
Sven Nordin	Fastighetsansvarig	Hus D

Revisor

Maud Engman

Förvaltning:

För löpande drift och förvaltning har följande företag varit anlitade enligt avtal eller gällande taxa:

Administration och ekonomisk förvaltning : Ann-Jeanet Jörgenssen,
från och med februari 2019 7an Ylvas Redovisning, Ylva Hagerlind.

Skötsel Vägar i ÅreBjörnen, Vatten avlopp, sophämtning: genom anslutning till Årebjörnens Samfällighetsförening.

Skötsel Fröåvägen: genom anslutning till Fröåvägens samfällighetsförening.

Larm: via Telia

Nyckelutlämning: Ica Björnänge

Fastighetsförvaltning: Ago i Åre

Städning: Städskan i Åre

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018- 05-19 i Petruskyrkan Stocksund.

Styrelsen har haft 7 st protokollförda möten under räkenskapsåret, och telefon kontakt där mellan.

Styrelsen har under året informerat medlemmarna i två informationsbrev.

under räkenskapsåret har 10st försäljningar av andelar skett, antal medlemmar vid årets början 59st vid årets slut 57st.

3 andelar av dessa är företag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen tog lång tid på sig att konstituera sig vilket skedde först under hösten och de som kom att utgöra styrelsen hade begränsad erfarenhet från styrelsearbete. Detta underlättades inte av att även kassören Per Egeberg sålde under hösten.

Vår tidigare bokföringskonsult Ann-Jeanet Jörgenssen blev alltmer svår att nå för att till slut inte vara tillgänglig vare sig på telefon eller mail. Situationen gjorde att den nya styrelsen fått ägna mycket tid åt bokföringskonsultens arbete samt plocka reda på det arkiv som fanns i hos AJJ. Man har nu sedan 190201 etablerat kontakt med en ny bokföringskonsult som bor i Åre kommun och dessutom sköter Årebjörnsens samfällighetsförening, Ylva Hagerlind. Tillsammans med henne har vi fått reda ut en del oklarheter och kanske brister i vår tidigare bokföring, ett arbete som pågår.

Allt vårt arkiverade material från AJJ har vi inte fått ännu. Föreningen har inte haft ett fungerande lägenhetsregister vilket vi nu försöker skapa.

Föreningens nuvarande strategi är att säkerställa underhållsmedel genom amortering av föreningslånen, för att skapa utrymme för upplåning till kommande behov.

Den föregående styrelsen sänkte inför detta räkenskapsår avgiften med 25%. Motiveringen var en översyn och nedskrivning av underhållsplan och att överskottet använts till amortering och att amorteringstakten kanske hade varit högre än nödvändigt.

Nuvarande styrelse är av uppfattningen att en fortsatt regelbunden amortering bör ske i synnerhet som ingen annan avsättning i reella pengar görs för fastighetens yttre och inre underhåll. Tänker man sig en rak amortering på 50 år (2% per år) skulle den årliga amorteringen vara 109 500 vilket kan vara en ledstjärna.

Denna summa är också något mer än den tidigare framräknade summan för årligt underhåll (reviderad upplaga 2017, 103 500 kr/år) vilket gör att föreningens avsättning (i form av amortering) bör vara rimlig.

Om man ser till externa kostnader har dessa i år blivit väsentligen dyrare än budgeterat vilket i första hand berott på dyrare el, underhåll, konsult ekonomi samt justerad fastighetsskatt. Att fastigheten snart fyller 10 år börjar också märkas då vi under året fått lägga ut mer grus, byta spottar i badrum, byta brandsläckare samt byte av antennförstärkare. Man har även internt inom husen bytt en del möbler eller börjat diskutera olika byten.

Ett återkommande problem är läckage sannolikt via fönster i vardagsrum i Hus A, C och D. Problemet är känt sedan två år och försök till tätning är gjort på hus D. Under denna säsong har läckage eller missfärgning på parkett invid fönster åter noterats i både Hus C och D.

Sven Nordin har åter tillsammans med AGO och snickare tittat på läckaget och Sven kommer på stämman att gå igenom detta samt även ett återkommande problem med att säkringar löser ut vid bastuanvändning. Under 2020 kommer stämman att förläggas till 30 maj, v 22 vilket innebär att v 22 blir städvecka. Orsaken är att kristihimmelsfärd ligger under v 21.

Höststädveckan blir som brukligt v 41.

Styrelsen planerar ingen förändring av avgiften för kommande räkenskapsår men ränteutveckling och behov av reparationer kommer att avgöra detta åren framöver.

Föreningens firma tecknas föutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	Belopp i kr 2015/2016
Nettoomsättning	473 600	631 000	631 000	633 000
Resultat	-212 885	23 770	13 446	-42 784
Soliditet, %	67	67	66	64

Förändringar i eget kapital

	Medlems Insatser	Uppskrivnings Fond	Underhålls Fond	Fritt EgetKapital
Vid årets början	4 635 266	7 996 324	261 000	-1 073 027
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till underhållsfond			43 500	-43 500
Årets resultat				-212 885
Vid årets slut	4 635 266	7 996 324	304 500	-1 329 412

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Medel att disponera</i>	
balanserat resultat	-1 116 527
årets resultat	-212 885
Totalt	-1 329 412
<i>Förslag till disposition</i>	
Avsättning till underhållsfond	-43 500
balanseras i ny räkning	1 372 912
Summa	1 329 412

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-04-01- 2019-03-31</i>	<i>2017-04-01- 2018-03-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		473 600	631 400
Övriga rörelseintäkter		2 557	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2	<u>476 157</u>	<u>631 400</u>
Föreningens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-319 093	-253 126
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-272 500	-272 500
Summa rörelsekostnader		<u>-591 593</u>	<u>-525 626</u>
Rörelseresultat		<u>-115 436</u>	<u>105 774</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 825	-82 004
Summa finansiella poster		<u>-81 825</u>	<u>-82 004</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-197 261</u>	<u>23 770</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-197 261</u>	<u>23 770</u>
Skatter			
Fastighetsskatt		-15 624	-
Årets resultat		<u>-212 885</u>	<u>23 770</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-03-31</i>	<i>2018-03-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 817 708	17 030 208
Inventarier, verktyg och installationer	6	125 000	185 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 942 708	17 215 208
Summa anläggningstillgångar		16 942 708	17 215 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		68 010	154 675
Övriga fordringar		-198	461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 517	20 115
Summa kortfristiga fordringar		91 329	175 251
Kassa och bank			
Kassa och bank		245 718	198 229
Summa kassa och bank		245 718	198 229
Summa omsättningstillgångar		337 047	373 480
SUMMA TILLGÅNGAR		17 279 755	17 588 688

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-03-31</i>	<i>2018-03-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 635 266	4 635 266
Uppskrivningsfond		7 996 324	7 996 324
Reservfond		304 500	261 000
Summa bundet eget kapital		12 936 090	12 892 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 116 527	-1 096 797
Årets resultat		-212 885	23 770
Summa fritt eget kapital		-1 329 412	-1 073 027
Summa eget kapital		11 606 678	11 819 563
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 475 000	5 600 000
Summa långfristiga skulder		5 475 000	5 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		40 897	18 956
Skatteskulder		15 624	-
Övriga skulder		1 087	4 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	140 469	145 219
Summa kortfristiga skulder		198 077	169 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 279 755	17 588 688

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om. Årsredovisningen för det närmast föregående räkenskapsåret lämnas som bilaga.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,25
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Not 2 Resultaträkning

	<i>2018-04-01- 2019-03-31</i>	<i>2017-04-01- 2018-03-31</i>
Nettoomsättning		
Årsavgifter	473 600	631 400
Övriga intäkter	2 557	
El	-127 342	-100 970
Årebjörnens Samfällighetsförening	-34 240	-33 287
Fröavägens Samfällighetsförening	-3 000	-2 209
Städning	-31 200	-39 480
Fastighetsskötsel	-12 442	-33 186
Försäkringspremie	-8 969	-15 933
Nyckelservice	-10 500	-7 875
Larm	-1 889	-1 883
Övriga fastighetskostnader	-30 000	
Domän	-1 671	-1 737
Redovisning	-25 000	-12 000
Övriga kostnader	-32 840	-4 566
Fastighetsavgift	-15 624	
Räntekostnader	-81 825	-82 004
Avskrivningar	-272 500	-272 500
	-212 885	23 770

Not 3 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2019-03-31</i>	<i>2018-03-31</i>
Byggnader och mark	212 500	212 500
Inventarier, verktyg och installationer	60 000	60 000
Summa	272 500	272 500

Not 5 Byggnader och mark

	<i>2019-03-31</i>	<i>2018-03-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 500 000	18 500 000
	18 500 000	18 500 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 469 792	-1 257 292
-Årets avskrivning enligt plan	-212 500	-212 500
	-1 682 292	-1 469 792
Redovisat värde vid årets slut	16 817 708	17 030 208

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2019-03-31</i>	<i>2018-03-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	600 000	600 000
Vid årets slut	600 000	600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-415 000	-355 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-60 000	-60 000
Vid årets slut	-475 000	-415 000
Redovisat värde vid årets slut	125 000	185 000

Not 7 Fond för yttre underhåll

	<i>2019-03-31</i>	<i>2018-03-31</i>
Redovisat värde vid årets början	-261 000	-217 500
Avsättningar som gjorts under året	-43 500	-43 500
Redovisat värde vid årets slut	-304 500	-261 000
Vid årets slut	-304 500	-261 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-03-31	2018-03-31
ÅBS periodisering april till augusti 2019	13 017	9 615
Ica Årebjörnen nyckelutlämning april till mars 19/20	10 500	10 500
	23 517	20 115

Not 9 Förlagslån

Inför detta räkenskapsår hade 900 000 amorterats och under detta år har ytterligare 125 000 betalats av och den totala låneskulden är idag 5 475 000 (ursprungligen 6 500 000). Av lånen är 2 850 000 bundet till 210228 med ränta på 1.33%.

Det andra lånet är idag 2 625 000 med rörlig ränta 1.58% (190331).

	18/19	17/18
-		
Lån Stadshypotek 15-185701-989354, bundet till 2019-06-05	2 625 000	2 700 000
Lån Stadshypotek 15-185701-281134, bundet till 2021-03-01	2 850 000	2 850 000
	5 475 000	5 550 000

Not 10 Övriga skulder

	2019-03-31	2018-03-31
Medlemsinbetalningar förskott	1 087	4 950
	1 087	4 950

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-03-31	2018-03-31
Ställda panter och säkerheter	6 500 000	6 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-03-31	2018-03-31
Utfakturerade avgifter för kvartal 1 2019/2010	118 400	118 400
Elkostnad mars uppskattning	15 000	
Upplupen ränta stadshypoteklån	7 070	
Föregående år		26 820
	140 470	145 220

Underskrifter

Ort och datum

Styrelseordförande Michael Eklund

Sven Nordin

Mats Lidegran

Maria Beck-Friis

Min revisionsberättelse har lämnats den

Vald revisor Maud Engman

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma