

# Årsredovisning

för

## Brf Kopparberget Åre

769620-6932

Räkenskapsåret

2021-04-01 - 2021-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Namn underskrifter	10

Styrelsen för Brf Kopparberget Åre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-04-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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 utgör 40 andelar.

*Styrelsen har haft följande sammansättning:*

#### **Ordinarie ledamöter**

Michael Eklund	Ordförande	Hus B
Helena Persson	Kassör	Hus D
Bengt Ryden	Sekreterare	Hus C
Urban Förare		Hus A

#### **Suppleanter**

Mats Andersson (avgått under året)		Hus A
Jeannette Nerman		Hus B
Mikael Peterson		Hus C
Katarina Regio		Hus D

#### **Revisor**

Krister Pålstam		Grant Thornton i Östersund
-----------------	--	----------------------------

#### **Valberedning**

Linda Förare		Hus A
Jan Johansson		Hus B
Anders Börjesson		Hus C
Nina Röbbäck		Hus D

Förvaltning:

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

Administration och ekonomisk förvaltning:	7an Ylvas Redovisning, Ylva Hagerlind
Skötsel av vägar i Årebjörnen, vatten, avlopp, sophämtning:	Genom anslutning till Årebjörnens
Samfällighetsförening och Fröåvägens Samfällighetsförening.	
Larm temperaturavvikelse:	Telia
Nyckelutlämning	Ica Björnänge
Fastighetsförvaltning:	Ago i Åre
Städning:	Städerskan i Åre
Fastighetsansvarig:	Sven Nordin

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-06 digitalt. Extra stämma hölls 2021-11-20 digitalt för att besluta om ändrat räkenskapsår från 04-03 till 01-12. Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under räkenskapsåret, och telefonkontakt där mellan.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

För att på sikt få ner kostnaderna för nyckelhållning installerades kodlås (dock ej till förråden) under december 2021. Rörelseresultat före avskrivningar är positivt, medans Årets resultat är en större förlust. Under året har räntekostnaderna sjunkit med ca 18 000 kr på årsbasis. En självrisk på 69 000 kr, avseende det byggfel som upptäckts tidigare år, har erlagts. Fastighetskostnaderna för AGO:s anlåtande har kraftigt överstigit budget, vilket styrelsen har påpekat och förhandlat med AGO om. Nya rutiner vid anlåtande av AGO har fastlagts, ronderingslista sätts upp av AGO i ute i förrådet. Nuvarande styrelse är av uppfattningen att en fortsatt regelbunden amortering bör ske. Som antydde redan i förra årets årsberättelse har inte det skett under detta räkenskapsår men kassaboken är något tjockare än för ett år sedan. Då rörelsekostnaderna har ökat kommer styrelsen föreslå en höjning med 10 % av årsavgiften som kommer att öka det positiva kassaflödet.

### **Fastighetstaxering mm**

Nytt taxeringsvärde om 9.154.000 kr (varav byggn.v 7.190.000 kr och markv. 1.964.00 kr) för 2021 har meddelats av Skatteverket. Detta är en höjning med 21,3 % jämfört med 2018 års tax.värde om 7.548.000 kr. From 2022 kommer fastighetsskatten att höjas från 17.000 kr till 34.096 kr beroende på att den 10-åriga rabattperioden har gått tillända.

### **Byggfel, försäkringsfrågor**

Försäkringsbolaget godkände utbyte av de missfärgade golven vilket nämnts föregående år. Ny ekparkett i vardagsrummen är inlagd i alla fyra husen. Ytterväggarna på alla fyra husen är åtgärdade men vintern 2021 började fasaden på Hus D och C åter läcka in vatten. Ett dygn med snöstorm och yrsnö avlöstes med plusgrader och ett dygn av storm och ösregn som var parallellt med marken. Vattnet strömmade nedför hela väggen och alla fönstren på sidan mot Åreskutan. D och C husen fick återigen läckage ovanför de stora fönstren i vardagsrummet. Då den tidigare åtgärden gjorts av AGO, är detta ett garantiärende gentemot AGO. Dessutom upptäcktes ett vattenläckage på övervåningen i hus D. Det bildades vatten-samlingar mellan de uppblåsta drivorna och husväggen på balkongen på övervåningen, som gjorde att det läckte in vid fönstret i sovrummet nedanför balkongen. Det ska undersökas lämplig tätningsåtgärd. Det är viktigt att skotta bort snön som ligger mot fasaden på balkongen.

### **Parkering**

Preliminära indikationer har erhållits av ägaren till grannfastigheten att en utökning av parkeringsytan kommer att kunna accepteras.

### **Laddstolpar**

En undersökning avseende tekniska lösningar och kostnader för att möjliggöra laddning av elfordon har påbörjats av styrelsen.

### **Underhållsplan**

Underhållsplanen har justerats och uppräknats med KPI. Den årliga underhållskostnaden är bedömd till 32 000 kr. Styrelsens förslag är att sätta av 100 kr per kvadrat, vilket innebär 43 500 kr.

### **Fasader etc**

Fasadernas målning har kontrollerats och bedömts ej i behov av någon ommålning. Dörren till förrådet på hus D blåste bort under en vinterstorm. Dörren klarade sig men karmen var tvungen att bytas och förrådet att fuktsaneras.

### **El**

Problem kvarstår med att säkringar går när tex bastu, spis/ugn är påslagna samtidigt.

### **Värme**

Värmepumparna har tills nu bara åtgärdats vid larm på felkodspanelen. Styrelsen har anlitat Bravida en auktoriserad NIBE installatörer, som en gång om året ska rondera, justera och vid behov åtgärda värmepumparna. Vid detta års rondering upptäcktes att kompressorerna på hus B,C och D var trasiga. Offert har begärts in för renovering respektive byte av de trasiga värmepumparna.

### **Vatten**

Utvändiga värmekablar på ingående vatten är bytta under 2021.

### **Bredband**

Installation av bredband har undersökts och utvärderats under året. För tillfället har styrelsen dock inte funnit någon ekonomiskt försvarbar lösning. Företaget Teknik-hjälpen har tagit fram en utredning, dat 2021-06-15, avseende installation av bredband och wifi. som i båda fallen landade på i storleksordningen 132.000 - 140.000 kr.

### **Medlemsinformation**

Under året har 8st försäljningar skett, antal medlemmar vid årets början 59st vid årets slut 58st. 1 andelar av dessa är företag.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 631 590	391 500	-1 689 347	-135 215	<b>11 198 528</b>
Disposition av föregående års resultat:			-135 215	135 215	<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond		43 500	-43 500		<b>0</b>
Årets resultat				-185 074	<b>-185 074</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 631 590</b>	<b>435 000</b>	<b>-1 868 062</b>	<b>-185 074</b>	<b>11 013 454</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 868 061
årets förlust	-185 074
	<b>-2 053 135</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	43 500
i ny räkning överföres	-2 096 635
	<b>-2 053 135</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2021-04-01 -2021-12-31 (9 mån)	2020-04-01 -2021-03-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	429 780	573 040
Övriga rörelseintäkter		216 250	421 188
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>646 030</b>	<b>994 228</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-617 834	-773 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 372	-272 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-782 206</b>	<b>-1 045 956</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-136 176</b>	<b>-51 728</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 898	-83 487
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 898</b>	<b>-83 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-185 074</b>	<b>-135 215</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-185 074</b>	<b>-135 215</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-185 074</b>	<b>-135 215</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-03-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 233 336	16 392 708
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 216	5 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 260 552</b>	<b>16 397 708</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 260 552</b>	<b>16 397 708</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 860	111 676
Övriga fordringar		8 894	11 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	3 865	37 347
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 619</b>	<b>160 478</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		462 144	353 723
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>462 144</b>	<b>353 723</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>487 763</b>	<b>514 201</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 748 315</b>	<b>16 911 909</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-03-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		12 631 590	12 631 590
Fond för yttre underhåll		435 000	391 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 066 590</b>	<b>13 023 090</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 868 061	-1 689 346
Årets resultat		-185 074	-135 215
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 053 135</b>	<b>-1 824 561</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 013 455</b>	<b>11 198 529</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Långfristiga lån		5 475 000	5 475 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 475 000</b>	<b>5 475 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		12 908	6 478
Leverantörsskulder		22 542	27 420
Skatteskulder		17 048	16 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	207 362	187 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>259 860</b>	<b>238 380</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 748 315</b>	<b>16 911 909</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2021-04-01 -2021-12-31 (9 mån)	2020-04-01 -2021-03-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-185 074	-135 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		164 372	272 500
Betald skatt		0	-10 146
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-20 702</b>	<b>127 139</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		98 816	-11 748
Förändring av kortfristiga fordringar		33 482	1 434
Förändring av leverantörsskulder		-4 878	-3 339
Förändring av kortfristiga skulder		28 919	4 301
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>135 637</b>	<b>117 787</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Inventarier		-27 216	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>		<b>-27 216</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>108 421</b>	<b>117 787</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		353 723	235 936
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>462 144</b>	<b>353 723</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80år
Inventarier	10år

### Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2021-03-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
	<b>6 500 000</b>	<b>6 500 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-04-01 -2021-12-31	2020-04-01 -2021-03-31
Årsavgifter bostäder	429 780	573 040
Försäkrings ersättningar	216 250	421 188
	<b>646 030</b>	<b>994 228</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-04-01 -2021-12-31	2020-04-01 -2021-03-31
El	96 736	111 605
Årebjörnens Samfällighetsförening	22 000	32 265
Fröåvägens Samfällighetsförening	3 000	750
Städning	40 000	36 600
Fastighetsskötsel	75 900	61 293
Försäkringspremie	7 732	11 212
Nyckelservice	12 000	12 000
Larm	1 419	1 930
Hemsida	186	1 972
Redovisning	20 463	19 800
Revisor	33 000	30 329
Övriga kostnader	4 900	15 814
Fastighetsavgift	17 048	16 698
Arbete tfört via försäkring	283 450	421 188
	<b>617 834</b>	<b>773 456</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-03-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	18 500 000	18 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 107 292	-1 894 792
Årets avskrivningar	-159 372	-212 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 266 664</b>	<b>-2 107 292</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 233 336</b>	<b>16 392 708</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-03-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	600 000	600 000
Inköp	27 216	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>627 216</b>	<b>600 000</b>
Ingående avskrivningar	-595 000	-535 000
Årets avskrivningar	-5 000	-60 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-600 000</b>	<b>-595 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 216</b>	<b>5 000</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-03-31</b>
ÅBS periodisering april till augusti 2021		13 750
Ica Björnänge nyckelutlämning april till mars	0	12 000
Förbetald försäkringspremie	3 865	11 597
	<b>3 865</b>	<b>37 347</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

Lån 15-185701-475821 ursprungligt belopp 2 625 000kr, vilkorsändring 2021-06-05, 1,30% ränta  
Lån 15-185701-475819 ursprungligt belopp 2 850 000kr, vilkorsändring 2024-03-01, 1,180% ränta

	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-03-31</b>
Lån 15-185701-989354 ursprungligt belopp 3 250 000kr	2 625 000	2 625 000
Lån 15-185701-281134 ursprungligt belopp 2 850 000kr	2 850 000	2 850 000
	<b>5 475 000</b>	<b>5 475 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-03-31</b>
Utfakturerat avgift för nästkommande kvartal	143 260	143 260
Elkostnad mars	22 252	12 394
Upplupen ränta stadshypoteks lån	4 738	6 080
Beräknad kostnad för revision	25 000	15 000
Årebjörnens samfällighet	1 650	
Redovisnings kostnader	10 463	
Förseningsavgift		6 250
Upplupen kostnad redovisning		4 800
	<b>207 363</b>	<b>187 784</b>

Stockholm

Michael Eklund  
ordförande

Helena Persson  
kassör

Bengt Ryden  
sekreterare

Urban Förare

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Östersund

Krister Pålstam  
Godkänd revisor