

Årsredovisning
för
Brf Årebjörnens Skidlägenheter

769614-9801

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Årebjörnens Skidlägenheter får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Årebjörnens Skidlägenheter har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder eller andra lägenheter i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen bildades med registreringsdatum 2006-08-30 och förvärvade fastigheten Åre Svedje 1:286 i området Örnen, Årebjörnen. Föreningen har 18 lägenheter fördelade på sex hus. Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Styrelsens sammansättning ser ut enligt följande:

Ledamot: Unni Sandøy
Ledamot: Harald Gejestad
Ledamot: Truls Johnsen

Revisor: Olle Martinelle

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma hölls den 18 april 2019 på Copperhill i Årebjörnen.

Progreto AB administrerar föreningens ekonomiska förvaltning. Ågo har skött fastighetsskötseln enligt avtal.

Brf Årebjörnens Skidlägenheter är medlem i Årebjörnens Samfällighetsförening och Fröåvägens Samfällighetsförening. Det är en betydande del av medlemmarnas årsavgift som går till dessa. ÅreBjörnens Samfällighetsförening ansvarar för snöröjning, sopor, vatten/avlopp TV och bredband.

Under året är arbetet med renovering av terasser slutfört, inspektion är genomförd, och det är behandlade ansökan om inglasning av terrass i hus nr. 1. Revisor är ändrad och det ingicks ett förnyat avtal med Progreto AB på hösten. Det är även av medlemmarna genomfört diverse gemensamt underhåll samt konstruktion av trappa ned till hus nr 3 samt 2 markterasser. Det är genomfört 6 styrelsesmöten efter 18. April 2019.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar. Mot nyåret 2019 meddelades det en möjligt försäkringsfordring mot Dina Försäkring efter en händelse 29. December 2019, när en snöskoter kördes in i väggen på markplan i hus nr. 4. Ågo är engagerad för att reparera skadan.

Medlemsinformation

Av föreningens 18 lägenheter. Ingen har varit överlåtits under året. Antalet medlemmar vid årets bade inngång og utgång er 29, varav 1 juridisk person.

Ellen H

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	961	814	1 012	772
Resultat efter finansiella poster	-429	-5 015	-160	-393
Soliditet (%)	72	70	86	86
Årsavgifter	625	507	747	507
Yttre underhållsfond	638	567	496	545

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 100 000	566 662	-5 206 828	-5 015 039	25 444 795
Disposition av föregående års resultat:		71 043	-5 086 082	5 015 039	0
Årets resultat				-428 738	-428 738
Belopp vid årets utgång	35 100 000	637 705	-10 292 910	-428 738	25 016 057

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 292 911
årets förlust	-428 738
	-10 721 649

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	78 600
i ny räkning överföres	-10 800 249
	-10 721 649

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

CPA.M

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	960 777	813 756
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		960 777	813 756
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-675 243	-5 324 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-368 152	-368 152
Summa rörelsekostnader		-1 043 395	-5 693 027
Rörelseresultat		-82 618	-4 879 271
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 120	-135 768
Summa finansiella poster		-346 120	-135 768
Resultat efter finansiella poster		-428 738	-5 015 039
Resultat före skatt		-428 738	-5 015 039
Årets resultat		-428 738	-5 015 039

CEH

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

34 086 908

34 455 060

Summa materiella anläggningstillgångar

34 086 908

34 455 060

Summa anläggningstillgångar

34 086 908

34 455 060

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Medlemsfordringar

103 292

85 759

Övriga fordringar

299

299

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 305

118 119

Summa kortfristiga fordringar

235 896

204 177

Kassa och bank

Kassa och bank

608 657

1 490 408

Summa kassa och bank

608 657

1 490 408

Summa omsättningstillgångar

844 553

1 694 585

SUMMA TILLGÅNGAR

34 931 461

36 149 645

CEM

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 100 000

35 100 000

Fond för yttre underhåll

637 705

566 662

Summa bundet eget kapital

35 737 705

35 666 662

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 292 911

-5 206 828

Årets resultat

-428 738

-5 015 039

Summa fritt eget kapital

-10 721 649

-10 221 867

Summa eget kapital

25 016 056

25 444 795

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

9 585 402

9 332 402

Summa långfristiga skulder

9 585 402

9 332 402

Kortfristiga skulder

Förskott från medlemmar

9 280

792

Leverantörsskulder

41 442

1 133 909

Skatteskulder

24 952

13 187

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

254 329

224 560

Summa kortfristiga skulder

330 003

1 372 448

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 931 461

36 149 645

OK 11

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	625 117	506 520
Fakturerade elkostnader	335 660	307 237
	960 777	813 757

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
El, gemensam	324 912	303 281
Samfällighetskostnader	179 488	179 697
Snöröjning & sandning	4 125	4 125
Rep och underhåll fastighet	15 522	4 589 342
Fastighetsskatt	24 786	24 066
Försäkringsprem fastighet	18 018	19 464
Fastighetsskötsel, grundavtal	13 270	13 140
Resekostnader	18 000	26 637
Övriga administrativa kostnader	77 122	165 122
	675 243	5 324 874

alla

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 872 884	38 872 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 872 884	38 872 884
Ingående avskrivningar	-4 417 824	-4 049 672
Årets avskrivningar	-368 152	-368 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 785 976	-4 417 824
Utgående redovisat värde	34 086 908	34 455 060

Not 5 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 585 402	9 332 402
	9 585 402	9 332 402

Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	9 253 000	9 253 000
	9 253 000	9 253 000

Åre 2020-02-29


Unni Sandoy
Ordförande

Truls Johnsen

Harald Gjøstad


Min revisionsberättelse har lämnats 2020-


Olle Martinelle
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad av Bostadsrättsföreningen Årebjörnens Skidlägenheter, org nr 769614-9801, vald revisor har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättnings-skyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker

- att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Åre 2020-03-12



Olle Martinelle
Revisor

Till styrelsen i Brf Årebjörnens Skidlägenheter

PM-revision 2019 - Iakttagelser vid revisionen av räkenskaper och styrelsens förvaltning 2019.

Från revisionen så vill jag lyfta fram dessa punkter:

Stadgarna är från 2006 och styrelsen bör säkerställa om dessa bör uppdateras så de stämmer med Lagen om ekonomiska föreningar samt Bostadsrättslagen då dessa lagar uppdaterades för några år sedan.

I stadgarna §1 statueras att "Föreningen har till ändamål att ... till nyttjande utan tidsbegränsning". Det innebär ju att byggnaderna skall stå där för evigt. Detta kräver att avgifterna verkligen täcker drift och kommande underhåll och att avgifterna inflationssäkras mot kostnadshöjningar i driftskostnader. Föreningen bör ta fram en underhållsplan med framtida ekonomiskplan. Styrelsen måste säkerställa att avgifterna når en nivå som är långsiktigt hållbar.

I stadgarna §6 statueras att "Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till aktuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen". Då resultatet är negativt (förlust) så är inte årsavgiften tillräckligt hög enligt stadgarna. Föreningen har länge gått med minus resultat vilket lett till att ca 28% av medlemsinsatserna är förbrukade, detta är inte långsiktigt hållbart.

Avskrivningstakten är 0,95 % vilket motsvarar 105 år, rimligen borde en fastighet av den här typen skrivas av på kortare tid.

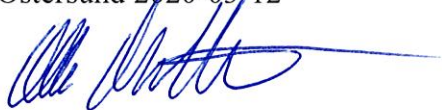
Avsättningen till yttre underhåll sker enligt stadgarna med i år ca 46 kr/m², dock är inte avsättningen stor jämfört med troliga kommande underhållsutgifter normala avsättningar bör vara på ca 200-250 kr/m².

Föreningens lån är idag på ca 5.993 kr/m², vilket är högt men inte orimligt högt. Ingen amortering sker i dagsläget.

Styrelsen bör försäkra sig om hur kommande utgifter för fastighetsunderhåll skall finansieras, genom att rätt avgiftsnivå tas ut framåt i tiden.

Jag rekommenderar styrelsen att upprätta en långsiktig ekonomisk prognos (30 år) där den upprättade underhållsplanen finns som visar på bedömda kommande underhållsåtgärder och dessa estimerade utgifter. Då har föreningen ett underbyggt beslutsunderlag för storleken på framtida medlemsavgifter.

Östersund 2020-03-12



Olle Martinelle
Revisor