

Årsredovisning
för
Brf Copperhill 3, 30 och 32
769621-2880

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Copperhill 3, 30 och 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

BRF Copperhill 3, 30 och 32 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 2010-03-31 och förvärvade fastigheterna Hårbörsta 2:72, Hårbörsta 2:99 och Hårbörsta 2:100 i Copperhill, Årebjörnen. Föreningen har 12 lägenheter med en total bostadsarea på 822kvm. Till respektive lägenhet finns ett skidförråd om 1,5kvm (totalt 18kvm).

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Årebjörnens Samfällighetsförening och Fröåvägens Samfällighetsförening. Årebjörnens Samfällighetsförening ansvarar för snöröjning, avfallshantering, vatten och avlopp.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Jämtland.

Styrelsen består av:

Erik Eliasson	Ordförande
Torhild Myrvold	Ledamot
Øyvind Nesjø	Ledamot
Harald Morten Steen	Ledamot
Elin Mehlhorn	Ledamot
Ole-John Fossum	Suppleant

Olof Martinelle Revisor

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma hölls den 13 maj 2025.

Under året har två protokollförda styrelsemöten hållits. Styrelsen har därutöver haft flera möten per telefon och mail under året för att följa upp föreningens fastigheter och ekonomi.

Föreningens månadsavgift höjdes från 4 200 till SEK 4 400 från den 1 januari 2025 i linje med den ekonomiska framtidsplanen.

Talenom Redovisning AB administrerade under året föreningens ekonomiska förvaltning.

Medlemsinformation

Av föreningens 12 lägenheter har ingen överlåtits under året.

Föreningen hade vid årets början 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 18, varav en juridisk medlem.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	635	605	576	521
Resultat efter finansiella poster före av- och nedskrivningar:	90	-40	-50	80
Resultat efter finansiella poster	-130	-259	-266	22
Soliditet (%)	71	71	71	71
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 130	9 176	9 223	9 246
Skuldsättning per kvm upplåten m bostadsrätt (kr)	9 130	9 176	9 223	9 246
Nettoskuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 914	8 052	8 018	8 008
Räntekost i förh till oms (%)	39	57	57	34
Årsavgifter per kvm (kr)	771	734	701	631
Yttre underhållsfond	583	538	492	445
Sparande per kvm (kr/kvm)	109	-49	-61	0
Räntekänslighet (%)	12	12	13	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	99	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust på ca 130 tkr beror främst på snabbare avskrivningstakt på byggnaderna än under tidigare år. Från och med 2023 har avskrivningarna justerats från 0,25% till 1% per år i enlighet med tidigare beslut. Årets rörelseresultat visade vinst om ca 105 tkr.

Styrelsen följer rekommendationerna i den ekonomiska planen vilket innebär en årlig höjning av månadsavgifterna bland annat för att över tid kunna sänka föreningens lån genom fortsatta amorteringar. Avgiftsstrukturen syftar till att möjliggöra för föreningen att göra avsättningar för framtida underhåll samt att skapa utrymme för mer gynnsamma lånevillkor tack vare en starkare finansiell ställning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 388 235	537 894	-614 459	-259 254	19 052 416
Disposition av föregående års resultat:			-259 254	259 254	0
Avsättning underhållsfond		45 477	-45 477		0
Årets resultat				-129 749	-129 749
Belopp vid årets utgång	19 388 235	583 371	-919 190	-129 749	18 922 667

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-919 190
årets förlust	-129 749
	-1 048 939

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	45 477
i ny räkning överföres	-1 094 416
	-1 048 939

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	635 033	605 472
Övriga rörelseintäkter		4 685	-95
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		639 718	605 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-236 111	-225 716
Övriga externa kostnader	4	-79 759	-77 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-219 266	-219 266
Summa rörelsekostnader		-535 136	-522 184
Rörelseresultat		104 582	83 193
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 756	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 087	-342 447
Summa finansiella poster		-234 331	-342 447
Resultat efter finansiella poster		-129 749	-259 255
Resultat före skatt		-129 749	-259 255
Årets resultat		-129 749	-259 254

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 631 446	25 850 712
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 631 446	25 850 712
Summa anläggningstillgångar		25 631 446	25 850 712
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 200	52 800
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 145	54 898
Summa kortfristiga fordringar		117 348	107 698
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		999 361	924 755
Summa kassa och bank		999 361	924 755
Summa omsättningstillgångar		1 116 709	1 032 453
SUMMA TILLGÅNGAR		26 748 155	26 883 165

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 388 235	19 388 235
Fond för yttre underhåll		583 371	537 894
Summa bundet eget kapital		19 971 606	19 926 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-919 190	-614 459
Årets resultat		-129 749	-259 254
Summa fritt eget kapital		-1 048 939	-873 713
Summa eget kapital		18 922 667	19 052 416
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 705 000	0
Summa långfristiga skulder		3 705 000	0
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 800 000	7 543 000
Leverantörsskulder		58 054	29 173
Skatteskulder		40 248	38 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 186	219 948
Summa kortfristiga skulder		4 120 488	7 830 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 748 155	26 883 165

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-129 749	-259 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		219 266	219 361
Betald skatt		1 617	1 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		91 134	-38 483
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 400	-4 800
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 247	-15 849
Förändring av leverantörsskulder		28 881	21 673
Förändring av kortfristiga skulder		2 238	-28 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten		112 606	-65 664
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-38 000	-38 000
Justering av långfristig del av lån		0	38 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-38 000	0
Årets kassaflöde		74 606	-65 664
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		924 755	990 514
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	-95
Likvida medel vid årets slut		999 361	924 755

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader - Avskrivning t.o.m. 2022-12-31	400 år
Byggnader - Avskrivning fr.o.m. 2023-12-31 enligt styrelsebeslut	1% / År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster före av- och nedskrivningar

Resultat efter finansiella poster minus av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Nettoskuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder minus kassa och bank på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	635 033	605 472
	635 033	605 472

I Föreningens årsavgifter ingår VA, sophämtning samt abonnemang för TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 122	27 782
Avgifter för samfälligheter	131 750	137 876
TV	34 712	34 629
Fastighetsskatt/avgift	20 688	19 560
Reparationer	19 839	5 869
	236 111	225 716

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga administrativa kostnader	79 759	77 202
	79 759	77 202

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 947 507	26 947 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 947 507	26 947 507
Ingående avskrivningar	-1 096 795	-877 529
Årets avskrivningar	-219 266	-219 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 316 061	-1 096 795
Utgående redovisat värde	25 631 446	25 850 712
Bokfört värde byggnader	20 610 991	20 830 257
Bokfört värde mark	5 020 455	5 020 455
	25 631 446	25 850 712

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

Under 2023 har föreningen fått bidrag för 50% av installationskostnaden man hade under 2022.

Resterande del av installationskostnaden har vidarefakturerats till medlemmarna, vilket gör att föreningens totala kostnad för installationen blir 0 kr. Tillgångarna har därför reglerats ner till 0 kr under 2023.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 575	212 575
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 575	212 575
Ingående avskrivningar	-212 575	-212 575
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 575	-212 575
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 505 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Det kortfristiga lånet som har slutbetalningsdag under 2026 har inte avsikt att lösas utan kommer förlängas med nya villkor.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 800 000	0
	3 800 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 705 000	7 543 000
	3 705 000	7 543 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning SEK	8 400 000	8 400 000
	8 400 000	8 400 000

Årsredovisningen beslutades

Åre

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Harald Morten Steen

Erik Eliasson
Ordförande

Øyvind Nubdal Nesjø

Torhild Myrvold

Elin Elisabet Mehlhorn

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olof Martinelle
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 22:22

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 24.03.2026 12:49

DOCUMENT ID:

SylrLcelo-e

ENVELOPE ID:

HyE89xesWl-SylrLcelo-e

DOCUMENT NAME:

Brf Copperhill 3, 30 och 32 för 20250101-20251231.pdf
13 pages

SHA-512:

f633fb1fcf62330faed35d5b763e9aca17996567f0a2490
75d938cf89a41d2214b74cc57282a74fcd9b0206941e95
5ff2175ddcccd34a5411aaec709aaa0ed1d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Rolf Lennart Eliasson eliasson.erik@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 13:38 24.03.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/23) IP: 194.5.155.192
2. Harald Morten Steen hm-steen@online.no	 Signed Authenticated	24.03.2026 14:12 24.03.2026 14:10	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 67/06/09) IP: 84.16.194.2
3. Øyvind Nubdal Nesjø nubbdal@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 14:23 24.03.2026 14:22	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/03/01) IP: 104.28.31.33
4. Torhild Helene P Myrvold torhild.myrvold@icloud.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 19:53 24.03.2026 19:49	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 68/02/26) IP: 95.34.75.71
5. ELIN ELISABET MEHLHORN elin.mehlhorn@hushallnincsallskapet.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 22:03 24.03.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/07) IP: 90.238.29.43
6. OLOF MARTINELLE olle.martinelle@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 22:22 24.03.2026 22:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/13) IP: 83.253.255.167

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PADES sealed

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Brf Copperhill 3, 30 och 32 för 20250101-20251231.pdf-pAdES-r1395lgsZx.pdf (189185 bytes)	4982af5621f18b1f4a62b01a1341ec93da31f87375481451deef99ceaa3b6e3dd716688cc3df52099d2f9dcd451d82fb2183cd25dd2a819428df747391b52327
2. Brf Copperhill 3, 30 och 32 för 20250101-20251231.pdf-pAdES-Hyqoclgs-g.pdf (189066 bytes)	0a6660429d0de262d539ddfb3a04ecd100be4d660579361942d2125e605ffc65a6690ed37a6b7816780e4043235a76713dd2bca5bca10753498a706f5835885d
3. Brf Copperhill 3, 30 och 32 för 20250101-20251231.pdf-pAdES-Syl35eesWe.pdf (189043 bytes)	b15797cc7dda99807e8e54e4ba7822d2b9bcf675c92d9294ef4fd227b9a7a90698176f2c95fc9fd55b78817869a50e79b1bf9b827937bcc07dc52793f6f8c8a1

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad av Bostadsrättsföreningen Copperhill 3, 30 och 32, org nr 769621-2880, vald revisor har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

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.

Äre, underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olof (Olle) Martinelle
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 07:59

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 25.03.2026 07:45

DOCUMENT ID:

r1_K4WZiWg

ENVELOPE ID:

SyrKV-WiZx-r1_K4WZiWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Copperhill 3-30-32.pdf

1 page

SHA-512:

56f19db65d75b8cf1e040710ce41509d39edcbdbabd175
dcddaa78741af920083496015a1caba1107e3b4f3a631c
80d8b23e5a0810f10bf600715a54f8ea6486

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLOF MARTINELLE	Signed	25.03.2026 07:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/12/13)
olle.martinelle@gmail.com	Authenticated	25.03.2026 07:59	Low	IP: 83.253.255.167
m				

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed