

Årsredovisning
för
Brf Rahmberg 1
769633-3272

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Rahmberg 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Rahmberg 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder eller andra lägenheter utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-17 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheterna Åre Berge 2:176, 2:177 och 2:178 i Tegefjäll, Åre Kommun. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har 15 lägenheter med en total bostadsarea på 936kvm. Föreningen är medlem i Tege samfällighetsförening och Tegefjälls samfällighetsförening.

Ordinarie föreningsstämma för 2022 ägde rum 2023-04-23 hos Ola Jacobson och Erika Waldemarsson på Smultronet 18E. Närvarande på den fysiska stämman var 15 personer. I stämman medverkade även fyra medlemmar per telefon samt ytterligare tre via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Gunnar Pedersen Lian	Ordförande
Ida Britzén	Kassör
Ann-Sofi Holmgren	Sekreterare
Kristoffer Johansson	Teknikansvarig
Marianne Gudmundseth Nielsen	Ledamot
Philip Ryott	Suppleant

Valberedningen har utgjorts av Ann Juviken, sammankallande, och My Lanefelt.

Föreningen tecknas av kassör och sekreterare i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tolv protokollförda sammanträden.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets sista månad har en allvarlig vattenskada inträffat i en av föreningens fastigheter. Skadan är resultatet av frysning i en rörledning på övre våningen i samband med en längre period av extrem kyla. Inledande åtgärder har satts in med hjälp av försäkringsbolagets kontraktspartner, i form av rivning av skadade delar och torkning av berörda lägenheter inför återuppbyggnad. Vissa extra kostnader för akuta insatser har påverkat året.

Under räkenskapsåret har inga övriga fysiska åtgärder genomförts.

Föreningen har ansökt till banken SEB om amorteringsfrihet under fyra kvartal, vilket beviljats med start

under Q4 2023.

Föreningen har deltagit med tre representanter vid Tegeffjälls Samfällighetsförenings årsmöte, Annandag Påsk 2023.

Tidigare år genomförda underhålls- och investeringsåtgärder:

Under verksamhetsåret 2018 har genomförts:

Byggnation av utvändiga trappor på baksidan husen, enligt motion till Årsstämma 2017.

Parkeringsplatser med tillhörande laddstolpar iordningställda framför varje hus.

Avtal har tecknats för fastighetsförvaltning med AGO Mitt i Åre.

Under verksamhetsåret 2019 har genomförts:

Byggnation av en första altan (av planerade tre) för lägenheterna i bottenplanet på Smultronet 18 enligt motion till Årsstämma 2017.

Installation av rökgasfläktar ”Draftboosters” i samtliga lägenheter samordnat av föreningen men betalat av varje medlem.

Gemensam arbetsdag genomförd i september, där medlemmarna satt upp skyltar, inspekterat tak och röjt gemensamma ytor och diken kring fastigheterna.

Under verksamhetsåret 2020 har genomförts:

Reparation och delvis omläggning av tak med snöfångare på samtliga fastigheter

Installation av fiber till samtliga lägenheter

Byggnation av en andra altan (av planerade tre) för lägenheterna i bottenplanet på Smultronet 16 enligt motion till Årsstämma 2017

Under verksamhetsåret 2021 har genomförts:

Byte av bank i syfte att nedbringa räntekostnad samt justera nyckeltal. Swedbank i Åre har vid halvårsskiftet juni/juli 2021 ersatts med SEB i Sundsvall. En rejäl minskning av räntekostnaderna är resultat därav.

Utöver bankbyte har en översyn inletts i syfte att konkurrensutsätta samtliga fasta kostnader för föreningen.

Under augusti och september har tre gemensamma arbetshelger genomförts, i syfte att underhålla trädäck, balkonger och räcken på fastigheterna.

En styrelserepresentant har medverkat och representerat styrelsen vid Årsstämma i Tegeffjälls Samfällighetsförening, den 4 september 2021.

I september genomfördes även byggnation av en tredje altan på fastigheten Smultronet 14 (den sista av tre planerade). Byggnationen genomförs enligt motion till föreningen på Årsstämma 2017.

Under verksamhetsåret 2022 har genomförts:

Arbetet med fasadunderhåll i form av oljning av trärena ytor, slutfördes under året av två medlemmar vid tjänlig väderlek i oktober månad.

Skador på taken på grund av snötryck har åter konstaterats under våren. Flera åtgärder har vidtagits för att förhindra detta under kommande år. Ett antal höga träd bakom fastigheterna har avverkats och taken åter reparerats. Beslut om skottning vid stora snömängder har tagits och entreprenör vidtalats.

Ett antal insatser för att bibehålla och öka värdet på lägenheterna har diskuterats under året. I december har en gemensam översyn av luftvärmepumparna i lägenheterna genomförts. En gemensam satsning på elbilsladdning diskuteras och offerter har tagits in.

Året som gått och utsikter för kommande år

Underhåll

Inga underhållsarbeten har genomförts under året.

Under 2024 ska OVK och sotning genomföras enligt plan. Kostnad för åtgärderna beräknas till strax under 30 000 SEK.

Reparationer

Som nämnts under Väsentliga händelser har en av föreningens tre fastigheter under året drabbats av en allvarlig vattenskada. Åtgärder har satts in via försäkringsbolagets kontraktspartner för att riva och torka berörda lägenheter inför återuppbyggnad. Arbetet pågår. Vissa kostnader kommer att påverka året men i huvudsak kommer åtgärder och kostnader att påverka nästkommande år.

Händelsen aktualiserar inspektion och eventuellt åtgärder av rördragning och isolering i föreningens övriga två hus. Kostnader för detta kommer att påverka kommande år.

Utöver budgeterade kostnader har cirka 17 000 SEK belastat året för takskottning respektive akuta insatser för att åtgärda frysta rör.

Inför 2023 har en avgiftshöjning om 10 procent beslutats och aviserats.

Föreningen har under året amorterat 52 950 SEK.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Talenom Redovisning AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av AGO mitt i Åre.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 st. Inga lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar fortsatt 29 stycken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	552	498	479	463
Resultat efter finansiella poster	-269	-268	-212	-482
Soliditet (%)	76	76	77	77
Årsavgifter	551	497	477	460
Yttre underhållsfond	383	291	195	100
Belåning per kvm upplåten m bostadsrätt (kr)	7 373	7 430	7 505	7 576
Räntekost. i förh. till oms (%)	39	28	29	36
Årsavgift per kvm upplåten m bostadsrätt (kr)	589	0	0	0
Sparande per kvm (kr)	47	0	0	0
Räntekänslighet (%)	12	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Styrelsens yttrande om årets förlust

Styrelsen följer löpande upp likviditet, resultat och framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har en underhållsplan som hanteras årligen och medel för planerat underhåll sätts in på särskilt konto hos banken.

Föreningen har under årets senaste månad drabbats av en vattenskada i en av fastigheterna. Händelser som denna diskuteras löpande med medlemmarna i den dialog som förs via föreningens medlemsbrev. Även om denna skada till största delen kommer att kunna regleras via föreningens försäkring, kan ekonomiska åtgärder från föreningens sida komma ifråga. Avgiften kan behöva höjas ytterligare och extra kapitaltillskott kan utöver det behöva tas in från medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 850 000	290 500	-1 538 659	-267 544	23 334 297
Disposition av föregående års resultat:			-267 544	267 544	0
Avsättning underhållsfond		92 250	-92 250		0
Årets resultat				-257 878	-257 878
Belopp vid årets utgång	24 850 000	382 750	-1 898 453	-257 878	23 076 419

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 898 453
årets förlust	-268 888
	-2 167 341

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	92 250
i ny räkning överföres	-2 259 591
	-2 167 341

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	552 409	498 003
Övriga rörelseintäkter		31 771	161 295
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		584 180	659 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-297 031	-443 654
Övriga externa kostnader	4	-42 416	-43 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 500	-301 500
Summa rörelsekostnader		-640 947	-789 075
Rörelseresultat		-56 767	-129 777
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	38
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		763	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 884	-137 805
Summa finansiella poster		-212 121	-137 767
Resultat efter finansiella poster		-268 888	-267 544
Resultat före skatt		-268 888	-267 544
Årets resultat		-268 888	-267 544

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

29 941 000

30 242 500

Summa materiella anläggningstillgångar

29 941 000

30 242 500

Summa anläggningstillgångar

29 941 000

30 242 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Medlemsfordringar

20 896

159 662

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

108 014

96 465

Summa kortfristiga fordringar

128 910

256 127

Kassa och bank

Kassa och bank

179 988

191 342

Summa kassa och bank

179 988

191 342

Summa omsättningstillgångar

308 898

447 469

SUMMA TILLGÅNGAR

30 249 898

30 689 969

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 850 000

24 850 000

Fond för yttre underhåll

382 750

290 500

Summa bundet eget kapital

25 232 750

25 140 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 898 453

-1 538 660

Årets resultat

-268 888

-267 544

Summa fritt eget kapital

-2 167 341

-1 806 204

Summa eget kapital

23 065 409

23 334 296

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

2 297 125

4 582 500

Summa långfristiga skulder

2 297 125

4 582 500

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

4 604 025

2 371 600

Leverantörsskulder

107 902

237 492

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

175 437

164 081

Summa kortfristiga skulder

4 887 364

2 773 173

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 249 898

30 689 969

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-268 888

-267 544

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7

301 500

301 500

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

32 612

33 956

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

138 766

-143 206

Förändring av kortfristiga fordringar

-11 548

-39 588

Förändring av leverantörsskulder

-129 590

209 343

Förändring av kortfristiga skulder

2 243 781

36 477

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 274 021

96 982

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-2 232 425

0

Amortering av lån

-52 950

-70 600

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 285 375

-70 600

Årets kassaflöde

-11 354

26 382

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

191 342

164 960

Likvida medel vid årets slut

179 988

191 342

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	551 324	496 688
Fakturerade pant- och överlåtelseavgifter	1 008	483
Övrigt	77	833
	552 409	498 004

I föreningens årsavgifter ingår VA och renhållning. Uppvärmning och hushållsel bekostad av respektive lägenhetsinnehavare.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Samfällighetskostnader	196 953	160 203
Reparation och underhåll	11 010	199 455
Försäkringspremie fastighet	32 998	28 956
Fastighetsskötsel	30 820	55 040
Snöröjning & sandning	25 251	0
	297 032	443 654

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga administrativa kostnader	42 416	43 921
	42 416	43 921

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 750 000	31 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 750 000	31 750 000
Ingående avskrivningar	-1 507 500	-1 206 000
Årets avskrivningar	-301 500	-301 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 809 000	-1 507 500
Utgående redovisat värde	29 941 000	30 242 500
Bokfört värde byggnader	28 341 000	28 642 500
Bokfört värde mark	1 600 000	1 600 000
	29 941 000	30 242 500

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om totalt 6 901 150 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 297 125	4 582 500
	2 297 125	4 582 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 604 025	2 371 600
	4 604 025	2 371 600

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	301 500	301 500
	301 500	301 500

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 800 000	14 800 000
	14 800 000	14 800 000

Åre
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gunnar Pedersen Lian
Ordförande

Ann-Sofi Holmgren

Kristoffer Johansson

Marianne Gudmundseth Nielsen

Ida Britzén

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

Oskar Brodén
Revisor