

Årsredovisning
för
Brf Rahmberg 1
769633-3272

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Rahmberg 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2023 ägde rum 2024-04-20 hos Gunnar Pedersen Lian och Henriette Nilsen Lian på Smultronet 14 A. Närvarande på den fysiska stämman var 6 personer. I stämman medverkade även 12 medlemmar över teams samt ytterligare nio via fullmakt. Alla hus med undantag för 16E var representerade på årsstämman.

Styrelsen har utgjorts av:

Marianne Gudmundseth Nielsen	Ordförande
Ida Britzén	Kassör
Ellen Weidemann	Sekreterare
Kristoffer Johansson	Teknikansvarig
Ola Jacobson	Ledamot
Jamil Ekring	Suppleant

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

Föreningen har tecknats av kassör och sekreterare t i förening fram till årsstämman i april 2024. Efter årsstämman har föreningen tecknats av kassör och ledamot i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tolv protokollförda sammanträden.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har reparation efter upptäckt vattenskada i hus 18 pågått större delen av året.

I början av 2024 begärde även styrelsen in en extramedlemsavgift på totalt 150 000kr för att stärka likviditeten.

Vid årsstämman 2024-04-20 fattades beslut om kapitaltillskott. Styrelsen fick mandat att fatta beslut på

belopp mellan 150- 300 000kr.Styrelsen fattade beslut om att kapitaltillskotten skulle uppgå till 300 000kr fördelat på två tillfällen under 2024.

Under 2024 har det genomförts sotning i alla tre husen.

Under 2024 förhandlade vi om ny ränta på våra lån, samt bytte vi bank i slutet av 2024. Från SEB till Handelsbanken. Vi kommer dock ha kvar en del av vårt lån på SEB då det är bundet till 2026-06-28 på en ränta som är 2,04%. Resterande delar av lånet är nu hos Handelsbanken.

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 Tegefjälls 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.

Under verksamhetsåret 2023 har genomförts:

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 Tegefjälls Samfällighetsförenings årsmöte, AnnandagPåsk 2023.

Året som gått och utsikter för kommande år

Underhåll

Under 2024 har sotning genomförts enligt plan.

Reparationer

Som nämnts under väsentliga händelser under året så har en av föreningens tre fastigheter drabbats av allvarliga vattenskador under året 2023. Åtgärder har vidtagits via försäkringsbolagets avtalspartner för att riva och torka de berörda lägenheterna inför ombyggnad. Arbetet pågick under stora delar av 2024 och beräknas avslutas under 2025. Vissa kostnader kommer att påverka året 2024, men vissa åtgärder och kostnader kommer att påverka året därpå.

Som en konsekvens av händelsen ska de övriga två husen besiktigas och nödvändiga åtgärder så som inspektionsluckor och extra isolering mm utföras under året 2024. På grund av Primums arbetsbelastning kunde detta inte genomföras i 2024 som planerat.

Besiktning har nu genomförts i alla hus, åtgärder är vidtagna i hus 18 och 14, men återstår i hus 16. Alla husen beräknas därmed vara klara före utgången av Q2 2025. Kostnader för detta kommer att påverka det kommande året (2025).

Inför 2024 har en avgiftshöjning om 10 procent beslutats och aviserats.

Föreningen har under året amorterat 150 000 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 28 st. En (1) lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar fortsatt 28 stycken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	787	552	498	479
Resultat efter finansiella poster	-222	-269	-268	-212
Soliditet (%)	77	76	76	77
Årsavgifter	786	551	497	477
Yttre underhållsfond	475	383	291	195
Belåning per kvm upplåten m bostadsrätt (kr)	7 213	7 373	7 430	7 505
Räntekost. i förh. till oms (%)	32	39	28	29
Årsavgift per kvm upplåten m bostadsrätt (kr)	840	589	0	0
Sparande per kvm (kr)	85	47	0	0
Räntekänslighet (%)	9	12	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	94	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid 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 förgående år haft en pågående reparation efter en vattenskada i en av fastigheterna. Denna skada har till största delen reglerats via föreningens försäkring.

Under 2024 gjorde vi även inspektion i hus 16 och 14 utifrån uppmärksammat vattenskada. Vid inspektion har vi uppmärksammat linkande fel i hus 14 och 16 som i hus 18. Vi kommer därmed vidta förebyggande åtgärder i hus 14 och 16 husen. Kostnad för detta kommer behöva täckas av föreningen via extra medlemsavgift kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Erhåll. kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 850 000	0	382 750	-1 898 453	-268 888	23 065 409
Årets kapitaltillskott		300 000				300 000
Disposition av föregående års resultat:				-268 888	268 888	0
Avsättning underhållsfond			92 250	-92 250		0
Årets resultat					-222 040	-222 040
Belopp vid årets utgång	24 850 000	300 000	475 000	-2 259 591	-222 040	23 143 369

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 259 591
årets förlust	-222 040
	-2 481 631

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	92 250
i ny räkning överföres	-2 573 881
	-2 481 631

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	787 032	552 409
Övriga rörelseintäkter		53 437	31 771
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		840 469	584 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-430 605	-297 031
Övriga externa kostnader	4	-76 994	-42 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 500	-301 500
Summa rörelsekostnader		-809 099	-640 947
Rörelseresultat		31 370	-56 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 058	763
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 468	-212 884
Summa finansiella poster		-253 410	-212 121
Resultat efter finansiella poster		-222 040	-268 888
Resultat före skatt		-222 040	-268 888
Årets resultat		-222 040	-268 888

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 639 500	29 941 000
Summa materiella anläggningstillgångar		29 639 500	29 941 000
Summa anläggningstillgångar		29 639 500	29 941 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		44 894	20 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 698	108 014
Summa kortfristiga fordringar		158 592	128 910
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		384 867	179 988
Summa kassa och bank		384 867	179 988
Summa omsättningstillgångar		543 459	308 898
SUMMA TILLGÅNGAR		30 182 959	30 249 898

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 850 000	24 850 000
Erhållna kapitaltillskott	300 000	0
Fond för yttre underhåll	475 000	382 750
Summa bundet eget kapital	25 625 000	25 232 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 259 591	-1 898 453
Årets resultat	-222 040	-268 888
Summa fritt eget kapital	-2 481 631	-2 167 341
Summa eget kapital	23 143 369	23 065 409

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	6 488 566	2 297 125
Summa långfristiga skulder	6 488 566	2 297 125

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	262 584	4 604 025
Leverantörsskulder	107 554	107 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 886	175 437
Summa kortfristiga skulder	551 024	4 887 364

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 182 959

30 249 898

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-222 040

-268 888

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7

301 606

301 500

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

79 566

32 612

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-23 998

138 766

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 685

-11 548

Förändring av leverantörsskulder

-348

-129 590

Förändring av kortfristiga skulder

-4 335 992

2 243 781

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-4 286 457

2 274 021

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

4 341 441

-2 232 425

Amortering av lån

-150 000

-52 950

Erhållna kapitaltillskott

300 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 491 441

-2 285 375

Årets kassaflöde

204 984

-11 354

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

179 988

191 342

Kursdifferens i likvida medel

Kursdifferens i likvida medel

-106

0

Likvida medel vid årets slut

384 866

179 988

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 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

I början av 2024 har föreningen fakturerat en extra medlemsavgift till alla medlemmar på totalt 180 tkr, för att ha likvida medel till föreningens kostnader. Denna medlemsavgift finns med i det totala beloppet för årsavgifter.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	786 471	551 324
Fakturerade pant- och överlåtelseavgifter	573	1 008
Övrigt	-11	77
	787 033	552 409

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Samfällighetskostnader	233 770	196 953
Reparation och underhåll	108 162	11 010
Försäkringspremie fastighet	34 008	32 998
Fastighetsskötsel	18 910	30 820
Snöröjning och sandning	16 326	25 251
Sotning och brandskydd	19 428	0
	430 604	297 032

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga administrativa kostnader	76 994	42 416
	76 994	42 416

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 750 000	31 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 750 000	31 750 000
Ingående avskrivningar	-1 809 000	-1 507 500
Årets avskrivningar	-301 500	-301 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 110 500	-1 809 000
Utgående redovisat värde	29 639 500	29 941 000
Bokfört värde byggnader	28 039 500	28 341 000
Bokfört värde mark	1 600 000	1 600 000
	29 639 500	29 941 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om totalt 6 751 150 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 488 566	2 297 125
	6 488 566	2 297 125
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	262 584	4 604 025
	262 584	4 604 025

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	301 500	301 500
Kursvinster	106	0
	301 606	301 500

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 800 000	14 800 000
	14 800 000	14 800 000

Åre

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marianne Gudmundseth Nielsen
Ordförande

Ida Britzén

Ola Jacobson

Ellen Weidemann

Kristoffer Johansson

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

Oskar Brodén
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 09:59

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 20.03.2025 09:18

DOCUMENT ID:

BJdL18F3yg

ENVELOPE ID:

ryII18t2Jx-BJdL18F3yg

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Rahmberg 1 för 20240101-20241231.pdf

14 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

ÅR Brf Rahmberg 1 för 20240101-20241231.pdf-pAdES-B1ZygLt21
l.pdf

ÅR Brf Rahmberg 1 för 20240101-20241231.pdf-pAdES-rybq4xIYn1
x.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marianne Gudmundseth Nielsen 	 Signed Authenticated	20.03.2025 10:09 20.03.2025 10:07	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 68/09/25) IP: 84.52.244.189
2. IDA BRITZÉN 	 Signed Authenticated	20.03.2025 18:30 20.03.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/16) IP: 94.255.134.53
3. OLA JACOBSON 	 Signed Authenticated	24.03.2025 11:11 20.03.2025 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/20) IP: 84.216.101.86
4. Ellen Weidemann 	 Signed Authenticated	24.03.2025 13:34 24.03.2025 13:26	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 70/01/09) IP: 153.231.3.130
5. Nils Johan Kristoffer Johansson 	 Signed Authenticated	26.03.2025 17:59 26.03.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/25) IP: 83.140.76.191
6. Oskar Åke Brodén Lanefelt 	 Signed Authenticated	31.03.2025 09:59 31.03.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 81.232.117.7

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

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