

Årsredovisning

för

Brf Förberget 1

716414-7956

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Förberget 1 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 Förberget 1 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 1984-09-11 och förvärvade fastigheten Åre Svedje 1:88 i området Renen, Årebjörnen. Föreningen har 32 lägenheter med en total bostadsarea på 1.184kvm. Föreningen innehar tomten med äganderätt. Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen består av: Odd Guteland, ordförande
 Sven Danielsson
 Dennis Espig
 Magnus Rosenquist
 Magnus Skoglund

Suppleant Claes Göran Gratte
 Patrick Sebastien

Revisor Jessica Aldefelt. Ahrås & Aldefelt Revision AB

Talonom Redovisning AB administrerar föreningens ekonomiska förvaltning.

Skistar har fastighetsskötsel enligt avtal.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland.

Föreningen är medlem i Årebjörnen Samfällighetsförening som ansvarar för sopor, snöröjning, vatten/avlopp, TV och bredband.

Föreningen är även medlem i Fröåvägens Samfällighetsförening som tillhandahåller vägar.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade sin årsstäma den 20 april 2025.

Föreningens avgift till Åre Björnens samfällighet har förändrats, vilket innebär att föreningen numera betalar en något mindre andel av samfällighetens kostnader.

Föreningen genomförde under vintern och våren renoveringar av fönstren vilket förlänger livslängden avsevärt.

Ett byte av TV och bredbands kabel inleddes i slutet av året då ÅreBjörnens samfällighet aviserat att de kommer upphöra med tjänsten.

Medlemsinformation

Under året har 4 (fyra) lägenheter bytt ägare.

Föreningen hade vid årets början 54 medlemmar. Under året har 9 st medlemmar tillkommit och 7 st medlemmar avgått. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 56, varav 1 juridiska personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	788	760	723	690
Resultat efter finansiella poster	-456	-182	-241	-461
Soliditet (%)	56	59	59	61
Årsavgifter	780	758	722	687
Underhållsfond	194	166	138	111
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 953	1 989	2 025	1 892
Räntekostn i förh. till årsavg (%)	8	12	12	5
Räntekänslighet (%)	3	3	3	1
Årsavgift per kvm (kr)	659	640	609	0
Sparande per kvm (kr)	110	51	1	0
Energikostnad per kvm (kr)	38	36	37	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	100	100	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust på grund av investeringar och ökade kostnader vilket gjort att föreningen höjt avgifterna med 8% vid årsskiftet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 200 000	165 920	-5 310 129	-182 187	3 873 604
Disposition av föregående års resultat:			-182 187	182 187	0
Avsättning till underhållsfond		27 600	-27 600		0
Årets resultat				-455 501	-455 501
Belopp vid årets utgång	9 200 000	193 520	-5 519 916	-455 501	3 418 103

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 519 916
årets förlust	-455 501
	-5 975 417

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	27 600
i ny räkning överföres	-6 003 017
	-5 975 417

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	787 722	759 676
Övriga rörelseintäkter		7 473	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		795 195	759 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-798 125	-540 010
Övriga externa kostnader	4	-104 448	-69 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 774	-242 344
Summa rörelsekostnader		-1 184 347	-851 979
Rörelseresultat		-389 152	-92 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 428	-89 971
Summa finansiella poster		-66 349	-89 884
Resultat efter finansiella poster		-455 501	-182 187
Resultat före skatt		-455 501	-182 187
Årets resultat		-455 501	-182 187

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 603 352	5 766 836
Inventarier, verktyg och installationer	6	118 289	236 579
Summa materiella anläggningstillgångar		5 721 641	6 003 415
Summa anläggningstillgångar		5 721 641	6 003 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		19 426	31 800
Övriga fordringar		7 271	4 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 429	76 040
Summa kortfristiga fordringar		102 126	112 147
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		253 959	469 193
Summa kassa och bank		253 959	469 193
Summa omsättningstillgångar		356 085	581 340
SUMMA TILLGÅNGAR		6 077 726	6 584 755

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 200 000	9 200 000
Fond för yttre underhåll		193 520	165 920
Summa bundet eget kapital		9 393 520	9 365 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 519 916	-5 310 129
Årets resultat		-455 501	-182 187
Summa fritt eget kapital		-5 975 417	-5 492 316
Summa eget kapital		3 418 103	3 873 604
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 312 274	2 354 778
Leverantörsskulder		106 499	40 700
Skatteskulder		4 161	9 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 689	306 405
Summa kortfristiga skulder		2 659 623	2 711 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 077 726	6 584 755

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-455 501	-182 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	281 774	242 344
Betald skatt		-8 071	-7 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-181 798	52 350
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		12 374	17 293
Förändring av kortfristiga fordringar		611	28 096
Förändring av leverantörsskulder		65 799	-48 491
Förändring av kortfristiga skulder		-69 716	20 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-172 730	69 795
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-42 504	-42 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 504	-42 504
Årets kassaflöde		-215 234	27 291
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		469 193	441 903
Likvida medel vid årets slut		253 959	469 194

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgift per kvm (kr)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr)

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.

Energikostnad per kvm (kr)

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	780 405	757 675
Övriga intäkter	7 317	2 001
	787 722	759 676

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning och konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning enl stadgar.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avt	28 671	46 989
Reparation och underhåll	313 167	39 127
Elkostnader	43 179	22 570
Fastighetsförsäkringar	45 908	44 305
Samfällighetsavgifter	312 032	336 427
Fastighetsskatt	55 168	50 592
	798 125	540 010

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga administrativa kostnader	104 448	69 625
	104 448	69 625

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 200 000	9 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 200 000	9 200 000
Ingående avskrivningar	-3 433 164	-3 269 680
Årets avskrivningar	-163 484	-163 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 596 648	-3 433 164
Utgående redovisat värde	5 603 352	5 766 836
Bokfört värde byggnader	4 577 575	4 741 059
Bokfört värde mark	1 025 777	1 025 777
	5 603 352	5 766 836

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	394 299	394 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	394 299	394 299
Ingående avskrivningar	-157 720	-78 860
Årets avskrivningar	-118 290	-78 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-276 010	-157 720
Utgående redovisat värde	118 289	236 579

Not 7 Fastighetslån

Föreningens fastighetslån har slutbetalningsdag under 2026.

Föreningen har dock inte avsikt att lösa lånen i sin helhet utan kommer omförhandlas mot nya villkor.

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2 312 274	2 354 778
	2 312 274	2 354 778

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	281 774	242 344
	281 774	242 344

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 440 500	2 440 500
	2 440 500	2 440 500

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31

Åre

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Odd Guteland
Ordförande

Dennis Espig

Sven Danielsson

Magnus Rosenquist

Magnus Skoglund

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

Jessica Aldefelt
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 21:40

SENT BY OWNER:

Maria Selin · 02.04.2026 14:38

DOCUMENT ID:

H1ZSXknsbe

ENVELOPE ID:

ryxBmJ2oZl-H1ZSXknsbe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning - Brf Förberget 1 för 20250101-2025123

1.pdf

12 pages

SHA-512:

5bb1135a0ba6a1cff8a71e65a765d40f4912e5006a752e

961a0af11bb9a7083db3d0442966156d6852e05fe8b16a

ac7803f98e4549a8f60e86f3996cf413f188

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. ODD GERHARD GUTELAN D odd.guteland@outlook.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 15:23 02.04.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.170.241.157
2. SVEN DANIELSSON svedan53@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 20:34 02.04.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/09) IP: 81.232.172.151
3. Kurt Dennis Espig dennisespig@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 22:44 02.04.2026 22:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/18) IP: 185.183.146.254
4. ULF MAGNUS ROSENQUIST HAMVALL mange.rosenquist@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 03:36 04.04.2026 03:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/16) IP: 81.235.52.214
5. MAGNUS SKOGLUND magnus.skoglund@ostersund.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 21:19 05.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/11) IP: 90.224.3.239
6. Jessica Tina Aldefelt jessica.aldefelt@aarevisio.n.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 21:40 06.04.2026 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/18) IP: 185.152.179.32

* 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