

BRF HÄRBÄRGET (793200-0362)



ÅRSREDOVISNING 2025

2025-01-01 – 2025-12-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

Förvaltningsberättelse 2025	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Anteckningar om årsredovisningen	6
Revisionsberättelse	7
Underskrifter	8
BRF - information	8

Förvaltningsberättelse 2025

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN OCH FÖRENINGEN

Styrelsens sammansättning:

Ordförande (2024-2025): Monica Nyman

Vice ordförande (2025-2026): Lars-Göran Wedin

Övriga ledamöter:

Malin Strandberg (2025-2026)

Lena Toresson (2024-2025)

Bengt Junehag (2025-2026)

Ersättare 2025:

Lisa Edlund och Håkan Toresson (kassör)

Revisorer:

Lena Olsson och Malin Johnsdotter

Valberedning:

Håkan Toresson och Doris Adolfsson

Styrelsen har sammanträtt vid 8 tillfällen.

Fastigheten, Härbärgat 8, är bebyggd med flerbostadshus (uppförd år 1964) om 16 lägenheter med en boarea på 1 344 m². I bottenplan finns garage med tolv bilplatser. Lokalarean (garage) är 200 m².

EKONOMI

Taxeringsvärdet 2024 är satt till 13 798 000 kronor.

Årsavgiften för 2025 uppgick till i genomsnitt 547 kr/m² (ej garage- och bilplatser).

Årsavgiftens andel av den totala omsättningen har under året varit 90%. Övrig intäkt är huvudsakligen uthyrning av bilplatser till medlemmarna.

Föreningens sparande utgjorde under året 58 kr/m².

Föreningen har inga lån. Skulden per m² är således noll kronor. Räntekänsligheten följaktligen noll.

ÅRSREDOVISNING

Energikostnaden har under året uppgått till 176 kr/m².

2025 års resultat uppgick till 86 559 kr. Styrelsen föreslår att 80 000 kr avsätts till yttre fond, samt att resterande överförs i ny räkning. Styrelsen har fortsatt som målsättning att årligen avsätta 100tkr till yttre fond för finansiering av planerat underhåll.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Planerad målning fönster/karmar/bleck har genomförts under året.

EN FRAMÅTBlick

Årsmötet har att välja två ordinarie ledamöter, ordförande, två ersättare samt två revisorer. Därtill ska årsmötet välja två medlemmar till valberedning.

Beträffande föreningens planerade underhåll hänvisas till underhållsplanen.

Under 2026 kommer takskada i garage att färdigställas. I övrigt hänvisas till underhållsplanen.

Styrelsen uttrycker fortsatt tacksamhet för engagerade och ansvarstagande medlemmar.

Resultaträkning

Intäkter	2025	2024	Budget 2026
Omsättning	814 171	790 805	834 000
S:a omsättning	814 171	790 805	834 000
Externa kostnader	- 687 315	- 660 003	- 700 000
Förvaltningskostnader – styrelsen	- 36 157	- 32 177	- 36 000
Avskrivningar	- 5 520	- 5 520	-
Summa kostnader	- 728 992	- 697 700	- 736 000
Rörelseresultat	85 179	93 104	98 000
<u>Finansiella poster</u>			
Räntor	1 380	10 526	2 000
Avsättning yttre fond (enl förslag t årsmöte)	- 80 000	- 100 000	- 100 000
Resultat att överföra i ny räkning	6 559	3 630	0

ÅRSREDOVISNING

Balansräkning

	2024-12-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
Fastighet, byggnad	1 276 000	1 276 000
Inventarier	699 385	699 385
Ack avskrivningar	- 693 865	- 699 385
Summa anläggningstillgångar	1 281 520	1 276 000
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Interima fordringar	66 314	67 867
Skattefordran	78	73
Intern fordran för enskild elkostnad	6 318	7 377
Ack fordran br-avgift 31/12	33 152	0
Summa kortfristiga fordringar	105 862	75 317
Kassa och bank	693 175	659 034
Summa omsättningstillgångar	732 645	734 351
SUMMA TILLGÅNGAR	2 080 557	2 010 351
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Förbetalda brf-avgifter	- 64 393	- 68 328
Övr interimsskulder	- 109 025	- 121 138
Summa kortfristiga skulder	- 173 418	- 189 466
<u>Långfristiga skulder</u>		
Yttre fond	- 230 256	- 57 443
Föreslagen avsättning avs 2025		-80 000

ÅRSREDOVISNING

Reserver	- 1 433 129	- 1 433 129
Insatser	- 148 300	- 148 300
resultat ack	- 91 824	- 95 454
Årets vinst	- 3 630	- 6 559
Summa långfristiga skulder	- 1 907 139	- 1 820 855
SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH		
EGET KAPITAL	- 2 080 557	-2 010 351

KASSAFLÖDESANALYS

Från löpande verksamhet:

Resultat 2025 före avsättning till yttre fond	86 559 kr
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5 520 kr
Kortfristiga fordringar (förändring +/-)	32 093 kr
Kortfristiga skulder (förändring +/-)	16 048 kr
= Kassaflöde från drift	140 220 kr

Finansieringsverksamhet:

Avsättning yttre fond enl förslag	-80 000 kr
Förändring övriga reserver	-94 361 kr
= Kapitalförändringar	-174 361 kr
Årets kassaflöde	- 34 141kr

UNDERHÅLLSPLAN

<u>Planerad åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Beräknad kostnad</u>
Rep skada garagetak under plattsättning	2026	60 000
Takåtgärd (mot gata samt gavlar)	2028	170 000
Belysningskonvertering m.m. – garage	2029	60 000
Laddstolpar elbil	2029	60 000
<u>Ytskikt, målning mm – garage o andra utrymmen</u>	<u>2029</u>	<u>100 000</u>
Summa planerat underhåll		450 000

Per 2025 års utgång, efter föreslagen avsättning (80tkr), finns 137 400 kr i fonden.

Anteckningar om årsredovisningen

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkter och kostnader har under året följt budget väl.

SKULDER

Föreningen har inga lån eller andra skulder förutom de löpande fakturor som faller in kring årsskiftet och regleras vid nyåret. Avsättningarna uppgår per årsskiftet till 137,4tkr (efter 2025 års föreslagna avsättning).

BR-AVGIFTERNAS UTVECKLING

Efter höjningen per juli månad 2025 (2,2%) ligger br-avgiften i genomsnitt på 547kr/kvm. Styrelsen önskar att långsiktigt säkerställa föreningens mycket goda ekonomi och väl underhållna fastighet.

Avgifterna kommer att höjas från den 1 juli 2026 med 3,5%, motiverat av Riksbankens inflationsmål tillsammans med höjda energikostnader.

ÖVRIGA KOMMENTARER / SAMMANFATTNING

Föreningen går med ett litet överskott och budgeten är i princip balanserad. Överskottet används i stor utsträckning till underhållsfond.

Föreningen har mycket god likviditet och klarar löpande kostnader utan problem.

Den finansiella risken är mycket låg eftersom låneskulden är noll kronor.

Underhållsfonden har använts till målning av fönsterdetaljer mm under året. Föreningen fortsätter att bygga upp fonden kontinuerligt.

Inventarierna är helt avskrivna.

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2025.

Revisionen har gjorts för att i rimlig grad säkerställa att redovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har granskat ett urval av underlag avseende belopp och annan information i räkenskapshandlingarna samt bedömt informationen kring beslut, redovisning och verksamhetsberättelse.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet behandlas enligt styrelsens förslag samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den / 2026

Malin Johnsdotter

Lena Ohlsson

I bilaga.

Underskrifter

Östersund den

Lena Toresson

Lars-Göran Wedin

Malin Strandberg

Monica Nyman

Bengt Junehag

BRF - information

BRF Härbärgen

Köpmangatan 63 a, 831 33 Östersund

Kontakt: Monica Nyman, ordf. mob:070-588 10 86. E-post: monica.nyman@awa.com