

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Tegehöjden nr 2**  
716414-8673

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för Brf Tegehöjden nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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*

Föreningen registrerades 1987-04-06.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Föreningen förvaltar fastigheten Totten 1:208 i Åre kommun.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 60 000 000 kr, varav byggnadsvärdet utgörs av 43 000 000 kr.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar sin mark med äganderätt.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 4 268 kvm.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har en aktuell underhållsplan till 2040.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-03-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Anders Nygren Göran Pettersson Lars Andersson Alf Ervik Åsmund Jocim Hansson	Ordförande
Suppleant	Anki Johansson Kristin Burman	
Ordinarie revisor	Niclas Wärenfeldt (BoRevision i Sverige AB)	
Revisorssuppleant	Josefine Wiebe (BoRevision i Sverige AB)	
Valberedning	Tom Niemi Magnus Björch	

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Verksamhetsåret har i hög grad präglats av fortsatt arbete med mindre underhållsåtgärder enligt fastställd underhållsplan.

Under kvartal 1 har laddboxarna driftsatts och det har fungerat utan anmärkning.

Nytt avtal med Ago på tre år har tecknats och det medför en viss besparing.

Hus 13 och 22 har dränerats om, ett arbete som påbörjades under kvartal 3 och slutfördes under kvartal 4.

Den nya gatubelysningen kom på grund av avgrävd elkabel inte igång förrän kvartal 4.

Styrelsen har fört samtal med entreprenören som utförde dräneringen av ett antal huskroppar 2018. Frågan gäller garantifrågor. Styrelsen har i detta ärende fört samtal med advokat. Beslut om hur vi tar detta vidare tas vid en föreningsstämma.

### ***Övriga avtal som föreningen har***

El: **Jämtkraft**

Försäkring: **Trygg Hansa**

Vatten, avlopp och sopor: **Tegefjälls Samfällighetsförening**

Krediter: **Handelsbanken Åre**

Fastighetsskötsel: **Ago Mitt i Åre**

Tv: **Telia**

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### ***Medlemsinformation***

Föreningen upplåter 88 st. lägenheter med bostadsrätt.

Under året har 4 (7) lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

I samband med Åre höstmarknad har vi anordnat städdag där ca 20 lägenheter deltog. Vi arbetade med städning i vårt område, markering av våra avstängningsventiler (vatten) i gatan samt kontroll av stuprör som går ner i backen på ett antal huskroppar.

Vi tackar alla närvarande för ett gott jobb. Dagen avslutades med korvlunch.

Året avslutades med afterski där 70 vuxna och barn deltog.

### ***Sammanträden***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-29.

Styrelsen har haft 11 st protokollförda möten under verksamhetsåret utöver detta har styrelsen haft ett stort antal kontakter via telefon och mejl.

### ***Fastighetsförvaltning***

Vicevärdskap och fastighetsskötsel ombesörjs av AGO i Åre AB.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Föreningen är medlem i Tegefjälls Samfällighetsförening och har enligt Lantmäteriet 88 andelar av 950 (9,3%). Samfälligheten ansvarar för vägnätet, sophantering samt vatten och avlopp i Tegefjällsområdet.

### ***Ekonomi***

Löpande amortering sker förnärvarande med 200 000 kr/år.

Föreningens samtliga lån löper förnärvarande med en snittränta på 2,63%.

Avgiften har i januari höjts med 10%.

På grund av ökade kostnader för finansieringskostnader och övriga tjänster beslutades att höja månadsavgiften med 2,5% från 2025-01-01.

I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 581	2 339	2 097	1 955
Årets resultat	-360	-293	-6 267	-184
Soliditet (%)	66	65	66	81
Skuld/kvadratmeter (kr) total boa	3 058	3 102	3 146	1 787
Årsavgift per kvm (kr) upplåten med bostadsrätt	603	546	490	455
Sparande/kvm (kr)	143	33	29	0
Räntekänslighet (%)	5	6	6	0
Årsavgift andel av totala rörelseintäkter (%)	100	98	100	0
Skuld/kvadratmeter (kr/kvm) upplåten bostadsrättsyta (kr)	3 058	3 102	3 146	1 787
Energikostnad/kvm (kr)	8	5	5	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Area: 4 268 kvm

#### **Uppllysning vid förlust**

Årets förlust beror på avskrivningar samt underhållsarbeten som kostnadsförts enligt K2. Förlusten har finansierats med egna medel.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 020 000		134 010	-12 967 840	-293 184	<b>28 892 986</b>
Kapitaltillskott		0				<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-293 184	293 184	<b>0</b>
Avsättn. fond för yttre UH			134 010	-134 010		<b>0</b>
Årets resultat					-360 086	<b>-360 086</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 020 000</b>	<b>0</b>	<b>268 020</b>	<b>-13 395 034</b>	<b>-360 086</b>	<b>28 532 900</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 395 034
årets förlust	-360 086
	<b>-13 755 120</b>

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond	134 010
Ianspråktagande av underhållsfonden	-268 020
i ny räkning överföres	-13 621 110
	<b>-13 755 120</b>

Avsättning enligt föreningens stadgar till yttre reparationsfond görs årligen med totalt 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde, d v s 134 010:-.

Avsättning till föreningens inre reparationsfond har upphört från och med 2010.

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 580 588	2 338 521
Övriga rörelseintäkter		0	43 031
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 580 588</b>	<b>2 381 552</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-765 390	-594 637
Övriga externa kostnader	4	-1 131 882	-1 103 879
Personalkostnader	5	-166 433	-132 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 912	-434 112
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 513 617</b>	<b>-2 265 312</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>66 971</b>	<b>116 240</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		10 408	8 364
Räntekostnader		-437 465	-417 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-427 057</b>	<b>-409 424</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-360 086</b>	<b>-293 184</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-360 086</b>	<b>-293 184</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-360 086</b>	<b>-293 184</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	41 068 595	41 476 357
Förbättringsutgifter	7	10 550	52 700
Pågående nyanläggningar	8	0	587 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 079 145</b>	<b>42 116 620</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar medlemmar	9	0	19 500
Andelar i Tegeliften	10	530 000	530 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>530 000</b>	<b>549 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 609 145</b>	<b>42 666 120</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	11	493 227	248 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	411 067	426 707
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>904 294</b>	<b>675 414</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		926 124	1 181 315
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>926 124</b>	<b>1 181 315</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 830 418</b>	<b>1 856 729</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

43 439 563

44 522 849



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

42 020 000

42 020 000

Fond för yttre underhåll

268 020

134 010

**Summa bundet eget kapital**

**42 288 020**

**42 154 010**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-13 395 034

-12 967 840

Årets resultat

-360 086

-293 184

**Summa fritt eget kapital**

**-13 755 120**

**-13 261 024**

**Summa eget kapital**

**28 532 900**

**28 892 986**

#### Avsättningar

Inre reparationsfond

366 689

366 689

**Summa avsättningar**

**366 689**

**366 689**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

7 700 000

4 960 092

**Summa långfristiga skulder**

**7 700 000**

**4 960 092**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

5 350 092

8 277 500

Förskott från kunder

0

609

Leverantörsskulder

759 941

264 758

Skatteskulder

13 681

17 894

Övriga skulder

337 105

1 068 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

379 155

674 321

**Summa kortfristiga skulder**

**6 839 974**

**10 303 082**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**43 439 563**

**44 522 849**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-360 086

-293 184

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

449 912

434 112

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

**89 826**

**140 928**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-209 380

-40 102

Förändring av leverantörsskulder

495 183

-74 381

Förändring av kortfristiga skulder

-310 059

1 052 152

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**65 570**

**1 078 597**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-133 261

-587 563

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-133 261**

**-587 563**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-187 500

-200 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-187 500**

**-200 000**

**Årets kassaflöde**

**-255 191**

**291 034**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 181 315

890 281

**Likvida medel vid årets slut**

**926 124**

**1 181 315**

## 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 BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.”

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bredband- och fiberinstallation	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

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.

Skuld per kvm

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)

Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm

Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt.

## Not 2 Nettoomsättningen

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter	2 561 522	2 328 695
Överlåtelse-/pansättningsavg	5 397	8 560
Öresavrundning	156	146
Elintäkt laddstolpar	13 513	1 120
	<b>2 580 588</b>	<b>2 338 521</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme.

## Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
El för belysning	34 832	20 560
Fastighetsförsäkringspremier	143 314	135 857
Kabel TV	93 984	93 984
Fastighetsskötsel och förvaltning	62 100	59 656
Datakommunikation	11 827	10 129
Reparation och underhåll	-201 006	78 193
Vattenskada	62 550	172 126
Snöröjning/Gräsklippning	12 479	24 132
Bredband samt administrationskostnad för laddstolpar	35 319	0
Planerat underhåll	509 991	0
	<b>765 390</b>	<b>594 637</b>

## Not 4 Förvaltnings- och övriga kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	143 440	139 832
Kameral förvaltning	86 962	84 345
Förvaltningsavgifter samfällighetsföreningar	825 921	797 253
Representation	12 809	1 440
Porto	0	288
Ersättningar till revisor	21 375	16 500
Förbrukningsinventarier	4 711	1 589
Bankkostnader	4 757	4 718
Medlemsavgifter	7 440	7 440
Konsultkostnader	11 875	33 455
Övriga förvaltningskostnader	6 592	17 019
Advokatkostnad	6 000	0
	<b>1 131 882</b>	<b>1 103 879</b>

## Not 5 Personalkostnad

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	85 000	78 000
Sociala kostnader	25 043	21 087
Bilersättning och traktamente	56 390	33 597
<b>Totala arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>166 433</b>	<b>132 684</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 776 215	40 776 215
Mark	4 400 000	4 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 176 215</b>	<b>45 176 215</b>
Ingående avskrivningar	-3 699 858	-3 292 096
Årets avskrivningar	-407 762	-407 762
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 107 620</b>	<b>-3 699 858</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 068 595</b>	<b>41 476 357</b>
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	36 668 595	37 076 357
Bokfört värde mark	4 400 000	4 400 000
	<b>41 068 595</b>	<b>41 476 357</b>

## Not 7 Förbättringsutgifter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 265 612	2 265 612
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 265 612</b>	<b>2 265 612</b>
Ingående avskrivningar	-2 212 912	-2 186 562
Årets avskrivningar	-42 150	-26 350
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 255 062</b>	<b>-2 212 912</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 550</b>	<b>52 700</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	587 563	0
Inköp	0	587 563
Omklassificeringar	-587 563	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>587 563</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>587 563</b>

**Not 9 Fordringar medlemmar**

Lån laddstolpar elbilsladdning till medlemmar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 500	24 000
Avgående fordringar	-19 500	-4 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>19 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>19 500</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Aktier i Tegeliften AB

Antal aktier 530 stycken

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	530 000	530 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>530 000</b>	<b>530 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>530 000</b>	<b>530 000</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	11 296	16 076
Bestriden faktura Thoren Entreprenad	232 631	232 631
Momsfordran	246 124	0
Övrig fordran ärende Thorens Entr.	3 176	0
	<b>493 227</b>	<b>248 707</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Trygg Hansa	144 731	143 314
AGO fastighetsskötsel	13 014	15 525
Telia	7 832	7 832
Emvix	21 959	21 086
Tegefjäll samf.	204 264	201 023
Bostadsrätterna	7 440	7 440
Webb 3.0	11 250	11 250
Webb 3.0	0	11 250
Johnsons el, kredit	0	7 987
One.com	577	0
	<b>411 067</b>	<b>426 707</b>

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristiga lån. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om inte kreditgivaren eller föreningen säger upp lånen. Årets kortfristiga del består av 5 150 092 kr som ska omförhandlas samt av 200 000 kr som avser beräknad amortering kommande räkenskapsår.



### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen Räntekostnad	43 528	58 143
Förutbetalda avgifter	243 076	269 906
Upplupen elkostnad	4 494	1 272
Revisionsarvode	22 000	20 000
Källskatt och arbetsgivargifter	55 972	0
Upplupna reparationskostnader	0	325 000
Upplupen kostnad medlemsaktivitet	10 085	0
	<b>379 155</b>	<b>674 321</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	24 800 000	24 800 000
	<b>24 800 000</b>	<b>24 800 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Nygren  
Ordförande

Göran Pettersson

Alf Ervik  
/genom Anki Johansson

Lars Andersson

Joacim Hansson

## Revisorspåteckning

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

Niclas Wärenfeldt  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557540987618

## Dokument

716414-8673 Brf Tegehöjden nr 2 för 20240101-20241231  
Huvuddokument  
17 sidor  
*Startades 2025-03-07 14:10:54 CET (+0100) av My  
Lundevall (ML)  
Färdigställt 2025-03-12 12:22:59 CET (+0100)*

## Initierare

My Lundevall (ML)  
Emvix Förvaltning & Byggservice AB  
*my@emvix.se  
+460705272692*

## Signerare

<b>Anders Nygren (AN)</b> <i>anderslottanygren@gmail.com Signerade 2025-03-07 14:22:14 CET (+0100)</i>	<b>Göran Pettersson (GP)</b> <i>goranpettersson59@hotmail.com Signerade 2025-03-07 20:00:12 CET (+0100)</i>
<b>Lars Andersson (LA)</b> <i>lasseseglar@gmail.com Signerade 2025-03-10 07:33:23 CET (+0100)</i>	<b>Anki Johansson (AJ)</b> <i>ankijohansson73@gmail.com Signerade 2025-03-09 10:23:13 CET (+0100)</i>
<b>Joacim Hansson (JH)</b> <i>jocke66.hansson@telia.com Signerade 2025-03-07 19:49:46 CET (+0100)</i>	<b>Niclas Wärenfeldt (NW)</b> <i>niclas.warenfeldt@borevision.se Signerade 2025-03-12 12:22:59 CET (+0100)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

