



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Förberget 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Åre.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åre Svedje 1:90	1986	Åre
Åre Svedje 1:91	1986	Åre

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 740 kvm. Byggnadernas totalyta är 740 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Emma Mattisson	Ordförande
Mats Myrsten	Styrelseledamot
Nils Roger Kagstedt	Styrelseledamot
Peter Beiming	Styrelseledamot
Sara Grinde	Suppleant

### Valberedning

Christian Gottlieb

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledarmöter.

## Revisorer

Bente Thörnell Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2009 ● Stambyte vertikal stam 3C/3H
- 2012 ● Oljefyllda radiatorer installerades i fjorton lägenheter
- 2013 ● Vindskivor byttes
- 2014 ● Ventilationskanalerna rensades, takluckor monterades
- 2015 ● Nya uttag för TV och bredband installerades i samtliga lägenheter  
Utrustning för styrning av fläktarna efter säsong och temperatur installerades  
Nya uttag för TV och bredband installerades i samtliga lägenheter
- 2016 ● Installation av kolfilterfläktar startades
- 2017 ● Fortsatt installation av kolfilterfläktar  
OVK-besiktning
- 2018 ● Installation av solpaneler på hus 3
- 2020 ● Dränering hus 3 och 5  
Byte av dörrar  
Stambyte vertikal stam lägenhet 3D/I och 3E/J
- 2023 ● Ommålning av hus 3 och 5  
Renovering dålig fasad- och balkongplank samt vindskivor
- 2024 ● Byte av mätare för elavläsning  
Stambyte vertikal stam lägenhet 3A/F och 5C/H  
OVK-besiktning

## Planerade underhåll

- 2030 ● Översyn tak och regnsystem

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Elnät och elhandel Jämtkraft  
Fastighetsskötsel och underhåll Skistar

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i ÅBS och Fröåvägens samfällighetsförening, med en andel på 1%.

Samfälligheten förvaltar Årebjörnenssamfällighetsförening (ÅBS) svarar för underhåll och drift/skötsel av vägar, vägbelysning, VA- och kabel-TV-nät, samt avfallshanteringen inom och från området. Samfällighetsavgiften utgör ca 50% av föreningens rörelsekostnad..

### Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens medlemsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna skall medlemmarna finansiera löpande driftskostnader och underhåll. Som komplettering till den årliga budgeten har styrelsen upprättat en översiktlig flerårsbudget.

Vid föreningsstämman 2025 löper mandatet för Emma Mattisson och Mats Myrsten ut.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Verksamhetsåret har präglats av osäkerhet i omvärldsfaktorer, såsom inflationstakt och ränteutveckling. Tidigare har styrelsen konstaterat att föreningen är underfinansierad och att reserver för underhåll bör byggas upp som bättre matchar underhållsplanen. Med anledning av detta har medlemsavgifterna höjts för att bättre matcha föreningens behov. Under 2024 höjdes avgiften med 10%, från 2100 kr till 2325 kr per månad. Under 2023 höjdes avgiften med 23%, från 1700 kr till 2100 kr per månad. Styrelsen planerar för att inte höja avgifterna under 2025, men då även 2025 bedöms bli ett år präglat av ekonomisk osäkerhet kan avgiftsjusteringar inte uteslutas. En mycket stor del av föreningens kostnader är av fast karaktär och svårpåverkade, vilket innebär att prishöjningar i huvudsak måste pareras med avgiftsjusteringar.

Solcellsanläggningen har under 2024 producerat 11,56 MWh. Under 2023 producerades 10,89 MWh.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-08-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

240101 flyttade föreningens ekonomiska förvaltning till SBC från Talenom. Mycket arbete är lagt under året för att få nya rutiner på plats och för att få allt att fungera.

Under året har ett Microproduktionsavtal tecknats med Jämtkraft gällande överproduktionen från solcellsanläggningen. Med det nya avtalet säljs överskottet direkt, till skillnad från tidigare när överproduktionen sparades hos Jämtkraft och nyttjades senare på året.

Ett nytt avtal med Telia är tecknat, för kommunikation med solcellerna. Priset sänktes med ca 3000 kr per år.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen upprättar budget och underhållsplan, vilka ligger till grund för fastställande av medlemsavgiften. Föreningens ekonomi ska verka enligt självkostnadsprincipen, vilket innebär att över tid ska det redovisade resultatet inte vara negativt. Ett positivt resultat är en förutsättning för föreningens möjligheter att göra erforderliga avsättningar till underhållsfond och för att upprätthålla en tillräcklig likviditet. Lånefinansiering kan vara aktuell vid större investeringar och underhållsåtgärder i syfte att jämna ut kassaflöden och avgiftsnivåer. Eventuell skuldsättning ska vara försiktig och inte överstiga normen.

Under året har styrelsen jobbat med att ta fram nya stadgar för föreningen, som bättre matchar dagens standard. Förslag på nya stadgar ska presenteras under 2025.

Under året gjordes en OVK-besiktning av båda husen i föreningen. Besiktningen resulterade i ett antal anmärkningar som har åtgärdats. Ombesiktning kommer att ske under våren 2025.

Kommunikationsutrustningen för elavläsning byttes under året för att förbereda för nedstängning av 2G/3G nätet.

Avrinningen från vägen mot Copperhill är under året omgjord, för att minska mängden smältvatten som rinner över föreningens tomt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	716 515	646 496	519 522	-
Resultat efter fin. poster	20 975	-506 990	3 685	-
Soliditet (%)	77	75	82	-
Yttre fond	296 910	279 910	262 910	-
Taxeringsvärde	11 178 000	11 178 000	11 178 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,5	71	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 444	1 517	1 022	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 444	1 517	1 022	-
Sparande per kvm totalyta, kr	144	-571	5	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	195	222	150	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	222	150	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,16	4,43	-	-
Räntekänslighet (%)	1,81	2	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 153 844 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	6 340 500	-	-	6 340 500
Fond, yttre underhåll	279 910	-	17 000	296 910
Balanserat resultat	-1 863 488	-506 990	-17 000	-2 387 478
Årets resultat	-506 990	506 990	20 975	20 975
<b>Eget kapital</b>	<b>4 249 932</b>	<b>0</b>	<b>20 975</b>	<b>4 270 907</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 370 478
Årets resultat	20 975
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-17 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 366 503</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 366 503</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	716 515	632 466
Övriga rörelseintäkter	3	171 197	19 507
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>887 712</b>	<b>651 972</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-673 265	-958 207
Övriga externa kostnader	9	-53 699	-74 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84 576	-84 577
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-811 540</b>	<b>-1 117 368</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>76 171</b>	<b>-465 395</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 288	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-56 569	-41 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 281</b>	<b>-41 595</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>21 891</b>	<b>-506 990</b>
<b>Skatt</b>		<b>-916</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>20 975</b>	<b>-506 990</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	4 958 936	5 033 036
Maskiner och inventarier	12	146 747	157 223
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 105 683</b>	<b>5 190 259</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 105 683</b>	<b>5 190 259</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 355	39 839
Övriga fordringar	13	264	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 867	74 657
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>123 486</b>	<b>114 496</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		322 293	373 130
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>322 293</b>	<b>373 130</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>445 779</b>	<b>487 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 551 462</b>	<b>5 677 885</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 340 500	6 340 500
Fond för yttre underhåll		296 910	279 910
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 637 410</b>	<b>6 620 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 387 478	-1 863 488
Årets resultat		20 975	-506 990
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 366 504</b>	<b>-2 370 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 270 906</b>	<b>4 249 932</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 014 500	1 068 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 014 500</b>	<b>1 068 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	54 000	54 000
Leverantörsskulder		47 216	36 036
Skatteskulder		6 640	8 432
Övriga kortfristiga skulder		5 400	9 881
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	152 800	251 104
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>266 056</b>	<b>359 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 551 462</b>	<b>5 677 885</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>76 171</b>	<b>-465 395</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	84 576	84 577
	<b>160 747</b>	<b>-380 818</b>
Erhållen ränta	2 288	5
Erlagd ränta	-58 286	-40 343
Betald inkomstskatt	-916	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>103 834</b>	<b>-421 156</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 990	8 800
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-91 680	68 142
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 163</b>	<b>-344 215</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 136 000
Amortering av lån	-54 000	-769 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-54 000</b>	<b>366 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-50 837</b>	<b>22 285</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>373 130</b>	<b>350 845</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>322 293</b>	<b>373 130</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Förberget 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Installationer	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	558 000	468 000
El, moms	142 489	164 463
Intäkter solel, moms	1 766	0
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	1 146	0
Överlåtelseavgift	4 299	0
Administrativ avgift	49	0
Vidarefakturerade kostnader	8 644	0
Öres- och kronutjämning	2	3
<b>Summa</b>	<b>716 515</b>	<b>632 466</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	13 985
Övriga intäkter	2 123	1 358
Försäkringsersättning	169 074	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 164
<b>Summa</b>	<b>171 197</b>	<b>19 507</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	25 955	23 217
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 375	0
Serviceavtal	31 954	0
<b>Summa</b>	<b>76 284</b>	<b>23 217</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	90 000
Bostadsrättslägenheter	0	5 000
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 524
VVS	25 709	0
Vattenskada	196 803	0
<b>Summa</b>	<b>222 512</b>	<b>108 524</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	379 079
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>379 079</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	144 255	164 463
<b>Summa</b>	<b>144 255</b>	<b>164 463</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	29 357	25 957
Självrisk	-26 000	26 000
Bredband	3 657	0
Samfällighetsavgifter	190 601	192 736
Övriga fastighetskostnader	0	6 451
Fastighetsskatt	32 600	31 780
<b>Summa</b>	<b>230 215</b>	<b>282 924</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	7 431	3 632
Förvaltningsarvode enl avtal	36 868	39 426
Överlåtelsekostnad	6 018	0
Pantsättningskostnad	1 720	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	4 163
Administration	1 662	13 782
Vidarefakturerade kostnader	0	13 581
<b>Summa</b>	<b>53 699</b>	<b>74 584</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	56 569	41 602
Övriga räntekostnader	0	-2
<b>Summa</b>	<b>56 569</b>	<b>41 600</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	5 650 500	5 650 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 650 500</b>	<b>5 650 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-617 464	-543 368
Årets avskrivning	-74 100	-74 096
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-691 564</b>	<b>-617 464</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 958 936</b>	<b>5 033 036</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>710 850</i>	<i>710 850</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 882 000	7 882 000
Taxeringsvärde mark	3 296 000	3 296 000
<b>Summa</b>	<b>11 178 000</b>	<b>11 178 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	209 628	209 628
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>209 628</b>	<b>209 628</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-52 405	-41 924
Avskrivningar	-10 476	-10 481
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-62 881</b>	<b>-52 405</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>146 747</b>	<b>157 223</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	250	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	14	0
<b>Summa</b>	<b>264</b>	<b>0</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	59 694	56 615
Förutbet försäkr premier	22 637	18 041
Upplupna intäkter	33 536	0
<b>Summa</b>	<b>115 867</b>	<b>74 657</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,96 %	1 068 500	1 122 500
<b>Summa</b>			<b>1 068 500</b>	<b>1 122 500</b>
Varav kortfristig del			54 000	54 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 798 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	51 030	0
Uppl kostn el	17 115	0
Uppl kostn räntor	3 878	5 595
Förutbet hyror/avgifter	48 900	0
Förskott momspliktigt	31 877	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	126 000
Övriga uppl kostn och förutb int	0	119 509
<b>Summa</b>	<b>152 800</b>	<b>251 104</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 136 000	1 136 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Åre

---

Emma Mattisson  
Ordförande

---

Mats Myrsten  
Styrelseledamot

---

Nils Roger Kagstedt  
Styrelseledamot

---

Peter Beiming  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Bente Thörnell  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 10:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2025 13:53

DOCUMENT ID:

BJZcVBo5Tyg

ENVELOPE ID:

SkYNSoq6Jg-BJZcVBo5Tyg

DOCUMENT NAME:

Brf Förberget 4, 716414-8442 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. EMMA MATTISSON</b> emmamattisson76@gmail.com	Signed Authenticated	<b>02.04.2025 14:30</b> 02.04.2025 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.206.90
<b>2. PETER RUNE BEIMING</b> peter.beiming@gmail.com	Signed Authenticated	<b>02.04.2025 15:31</b> 02.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.120.101
<b>3. MATS MYRSTEN</b> matsmyrsten71@gmail.com	Signed Authenticated	<b>03.04.2025 08:10</b> 03.04.2025 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 109.225.88.115
<b>4. Nils Roger Kagstedt</b> roger.kagstedt@gmail.com	Signed Authenticated	<b>03.04.2025 20:38</b> 02.04.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.138.193
<b>5. BENTE THÖRNELL</b> bentethornell@gmail.com	Signed Authenticated	<b>04.04.2025 10:36</b> 04.04.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.164.177

\* 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