

Årsredovisning
för
Brf Rahmberg 1
769633-3272

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Rahmberg 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 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 2024 ägde rum 2025-05-03. Samtliga 15 lägenheters medlemmar var representerade, antingen fysiskt (Tegefjäll Smultronet 16C), digitalt (Google Meet) eller via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Marianne Gudmundseth Nielsen	Ordförande
Ellen Weidemann	Ledamot
Ola Jacobson	Ledamot
Mikael Prytz	Ledamot
Kristoffer Johansson	Ledamot
Pär Ludvig Nürnberg	Suppleant

Valberedningen har utgjorts av Ann Juviken.

Föreningen har tecknats av kassör och ledamot i föreningen samt av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Talenom Redovisning AB.
Den tekniska förvaltningen har under året skötts av AGO mitt i Åre.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen amorterade långfristiga lån med 150 000 kr (utöver löpande amortering). Amorteringen finansierades av andra halvan av det kapitaltillskott på 300 000 kr som togs in 2024.

Årsstämman uppmärksammade att beslutet 2024 om kapitaltillskott ej var enhälligt och uppdrog styrelsen att pröva det. Ärendet behandlades i Hyresnämnden som avslutade ärendet då ingen part hade något att invända mot beslutet.

En extra engångsavgift på totalt 150 000 kr togs in i mars för att täcka extraordinära kostnader pga otillräckligt budgeterad likviditet. Avgiftsnivån justerades senare med +15% från och med 2025-07-01 för att långsiktigt balansera föreningens likviditet samt täcka förväntade ökade kostnader för samfällighetsavgifter, underhåll och räntor på långfristiga lån under 2025 och 2026.

Samtliga förebyggande åtgärder relaterade till kallfall i VVS-trumma har slutförts i alla tre hus (isolering, inspektionsluckor, värmekablar på inkommande vatten). Åtgärderna minimerar risken för framtida vattenskada liknande den som skedde i nr 18 under 2023 och som tidigare har åtgärdats.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i samtliga lägenheter.

Fågelpiggar har monterats på E-lägenheternas överliggare ovanför balkongerna för att minska problem med spillning från duvor. Under nästa år utvärderas situationen för eventuella ytterligare åtgärder.

Föreningens samtliga balkonger, trappor, uteplatser, och räcken har behandlats med träolja enligt underhållsplan. För att minska kostnader genomfördes arbetena av respektive lägenhets medlemmar med material inköpt av föreningen.

Styrelsen har arbetat aktivt med att se över avtal för tjänster för att hålla nere kostnader och anpassa dessa till behoven:

- Nytt avtal för ekonomisk förvaltning har tecknats med SBC från och med 2026-01-01 till minskad kostnad och ökad funktionalitet.

- Fastighetsförsäkring har tecknats med TryggHansa från och med 2026-01-01, även denna till minskad kostnad.

Ett par träd har avverkats på baksidan för att minimera risk av fallskador vid hård vind/storm.

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)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	839	787	552	498
Resultat efter finansiella poster	-122	-222	-269	-268
Soliditet (%)	77	77	76	76
Årsavgifter	835	786	551	497
Yttre underhållsfond	567	475	383	291
Belåning per kvm upplåten m bostadsrätt (kr)	6 986	7 213	7 373	7 430
Räntekost. i förh. till oms (%)	22	32	39	28
Årsavgift per kvm upplåten m bostadsrätt (kr)	892	840	589	0
Sparande per kvm (kr)	192	85	47	0
Räntekänslighet (%)	8	9	12	0
Energikostnad per kvm (kr)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	94	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. Medel för planerat underhåll säkerställs genom tillräcklig nivå på sparande i budgeten (se flerårsöversikten).

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	300 000	475 000	-2 259 591	-222 040	23 143 369
Disposition av föregående års resultat:				-222 040	222 040	0
Avsättning underhållsfond			92 250	-92 250		0
Årets resultat					-121 608	-121 608
Belopp vid årets utgång	24 850 000	300 000	567 250	-2 573 881	-121 608	23 021 761

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 573 881
årets förlust	-121 608
	-2 695 489

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	90 450
i ny räkning överföres	-2 785 939
	-2 695 489

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	838 612	787 032
Övriga rörelseintäkter		5 735	53 437
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		844 347	840 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-424 049	-430 605
Övriga externa kostnader	4	-48 743	-76 994
Personalkostnader		-9 106	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 500	-301 500
Summa rörelsekostnader		-783 398	-809 099
Rörelseresultat		60 949	31 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		773	1 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 330	-254 468
Summa finansiella poster		-182 557	-253 410
Resultat efter finansiella poster		-121 608	-222 040
Resultat före skatt		-121 608	-222 040
Årets resultat		-121 608	-222 040

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 338 000	29 639 500
Summa materiella anläggningstillgångar		29 338 000	29 639 500
Summa anläggningstillgångar		29 338 000	29 639 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		23 862	44 894
Övriga fordringar		129	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 110	113 698
Summa kortfristiga fordringar		83 101	158 592
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		377 595	384 867
Summa kassa och bank		377 595	384 867
Summa omsättningstillgångar		460 696	543 459
SUMMA TILLGÅNGAR		29 798 696	30 182 959

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 850 000	24 850 000
Erhållna kapitaltillskott		300 000	300 000
Fond för yttre underhåll		567 250	475 000
Summa bundet eget kapital		25 717 250	25 625 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 573 881	-2 259 591
Årets resultat		-121 608	-222 040
Summa fritt eget kapital		-2 695 489	-2 481 631
Summa eget kapital		23 021 761	23 143 369
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 253 662	6 488 566
Summa långfristiga skulder		4 253 662	6 488 566
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 285 720	262 584
Leverantörsskulder		40 479	107 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 074	180 886
Summa kortfristiga skulder		2 523 273	551 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 798 696	30 182 959

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-121 608	-222 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	301 500	301 606
Betald skatt		-129	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		179 763	79 566
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		21 032	-23 998
Förändring av kortfristiga fordringar		54 588	-5 685
Förändring av leverantörsskulder		-67 075	-348
Förändring av kortfristiga skulder		-51 948	-4 335 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten		136 360	-4 286 457
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		50 816	4 341 441
Amortering av lån		-194 448	-150 000
Erhållna kapitaltillskott		0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-143 632	4 491 441
Årets kassaflöde		-7 272	204 984
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		384 867	179 988
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	-106
Likvida medel vid årets slut		377 595	384 866

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	834 538	786 470
Fakturerade pant- och överlåtelseavgifter	4 056	573
Övrigt	18	-11
	838 612	787 032

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Samfällighetskostnader	226 366	233 770
Reparation och underhåll	126 631	108 162
Försäkringspremie fastighet	35 326	34 008
Fastighetsskötsel	35 726	18 910
Snöröjning och sandning	0	16 326
Sotning och brandskydd	0	19 429
	424 049	430 605

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga administrativa kostnader	48 743	76 994
	48 743	76 994

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 750 000	31 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 750 000	31 750 000
Ingående avskrivningar	-2 110 500	-1 809 000
Årets avskrivningar	-301 500	-301 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 412 000	-2 110 500
Utgående redovisat värde	29 338 000	29 639 500
Bokfört värde byggnader	27 738 000	28 039 500
Bokfört värde mark	1 600 000	1 600 000
	29 338 000	29 639 500

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om totalt 6 539 382 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 253 662	6 488 566
	4 253 662	6 488 566
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 285 720	262 584
	2 285 720	262 584

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	301 500	301 500
Kursvinster	0	106
	301 500	301 606

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 800 000	14 800 000
	14 800 000	14 800 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-19

Åre

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marianne Gudmundseth Nielsen
Ordförande

Mikael Prytz

Ola Jacobson

Ellen Weidemann

Kristoffer Johansson

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

Oskar Brodén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 22:11

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 23.03.2026 14:31

DOCUMENT ID:

HkZ8jgpCcZe

ENVELOPE ID:

HkUjea05ZI-HkZ8jgpCcZe

DOCUMENT NAME:

769633-3272 Brf Rahmberg 1 för 20250101-20251231.pdf

13 pages

SHA-512:

0602ec8340b9341f087639d2808ca41d0a933e1210438f
aca82b3fe4e6f6ca69460a7ec002489bd947be614fb7ad
70644ef92da1602c45f960886127e7c8b288

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. Marianne Gudmundseth Nielsen gudmundseth@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:19 23.03.2026 15:16	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 68/09/25) IP: 77.16.43.251
2. Mikael Prytz mikael.prytz@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:27 23.03.2026 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/12) IP: 192.176.1.77
3. OLA JACOBSON ola.jacobson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 16:20 23.03.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/20) IP: 194.68.192.61
4. Ellen Weidemann elweitrd@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 21:39 23.03.2026 21:38	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 70/01/09) IP: 172.226.118.44
5. Nils Johan Kristoffer Johansson njkristoffer@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 21:03 24.03.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/25) IP: 83.140.76.191
6. Oskar Åke Brodén Lanefelt obroden@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 22:11 24.03.2026 22:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 95.194.128.143

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

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. 769633-3272 Brf Rahmberg 1 för 20250101-20251231.pdf-pAdES-HJK6x6Cq-x.pdf (188970 bytes)	2dd9a5e34862251631e640a9e76e5c0b35aa285536a4d24218161b2a130331cfa1f1f3b148243c5e3fe7f1742430d729bcbb84069ccaf3bf3e3372510c744810
2. 769633-3272 Brf Rahmberg 1 för 20250101-20251231.pdf-pAdES-Bkolb6R5Wl.pdf (188924 bytes)	a45213be711fa3538394019861340427181fa4264d5a32f61a4b95dd52333bb1a4dde5f054d0b85ac9f79c383f7350c9de7b4a8ab435b2d713e14ea0b97618ed

📎 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