

Årsredovisning
för
Brf Förberget 4

716414-8442

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Förberget 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Grundläggande fakta om föreningen

Brf Förberget 4 har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen bildades med registreringsdatum 1986-10-13 och förvärvade fastigheterna Åre Svedje 1:90 och 1:91 i området Renen, Åre Björnen. Föreningen har 20 lägenheter med en total bostadsarea på 740 kvm.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen en privatbostadsförening, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-06-10.

Brf Förberget 4 är medlem i Åre Björnens Samfällighetsförening och i Fröåvägens Samfällighetsförening. Det är en betydande del av medlemmarnas årsavgift som går till dessa. Åre Björnens Samfällighetsförening ansvarar för snöröjning, sopor, vatten/avlopp och TV/Bredband.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Föreningens löpande ekonomiska förvaltning har utförts av Talenom Åre Östersund AB (fd Progrede) enligt avtal.

Fastighetstillsynen har utförts av Skistar AB enligt avtal.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det 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.

Styrelsen upprättar budget och underhållsplan vilka ligger till grund för fastställandet av medlemsavgiften. Föreningens ekonomi skall verka enligt självkostnadsprincipen vilket innebär att över tiden skall det redovisade resultatet inte vara negativt. Ett positiv resultat är en förutsättning för föreningens möjligheter att göra erforderliga avsättningar till underhållsfond och för att upprätthålla en tillräcklig likviditet.

Lånefinansiering kan vara aktuellt vid större underhållsåtgärder i syfte att jämna ut kassaflöden och avgiftsnivåer. Eventuell skuldsättning skall vara försiktig och inte överstiga normen för vad som anses som låg skuldsättning.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig tio år framåt och löpande uppdateras. En sammanfattning av underhåll de senaste åren samt planerade större åtgärder, se nedan.

Som komplettering till den årliga budgeten har styrelsen även upprättat en översiktlig flerårsbudget.

Medlemsavgiften kommer att justeras för att täcka kostnadsökningar

Styrelse och revisorer

Föreningens styrelse skall bestå av lägst tre och högst 7 ledamöter, varav en skall vara föreningens ordförande, med lägst 1 och högst 2 styrelsesuppleanter. Ordförande, övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för två år.

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för ett år.

Utöver dessa utses för ett år en valberedning om två personer.

Styrelsen har utgjorts av
Christian Gottlieb (3I)
Peter Beiming (5G)
Emma Mattison (3F)
Johan Mattisson (3F)
Jan Ohlson (5F)

Suppleant
Sara Grinde (3E)

Revisorer
Mats Myrsten (3H)
Jan Thörnell (3B)

Valberedning utgörs av
Rose-Marie Myrsten (3H)
Jeanette Berggren (3H)

Vid föreningsstämman 2022 löper mandatet för Peter Beiming, Christian Gottlieb, Johan Mattisson och Jan Ohlson.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls via Teams lördagen den 3 april. Stämman skall normalt hållas i Åre, men detta avsteg från rutinen motiverades av den rådande pandemin.

Styrelsen har fört diskussioner via mail och Teams och har kunnat utföra sitt arbete utan hinder av pandemin. Minnesanteckningar har förts.

Styrelsen har planerat och utrett kostnaden för utbyte av motorvärmastolparna mot modernare stolpar för laddning av elbilar. Om detta blir aktuellt kommer stolpelen att debiteras förbrukarna separat.

Styrelsen har kommunicerat med medlemmarna via mail och informerat om verksamheten.

Avgiften har varit oförändrad 1.700 kr i månaden. En avgiftshöjning från och med tredje kvartalet 2022 är att vänta.

Solcellsanläggningen, som monterades i juli 2018 på taket av Renen 3 har under året producerat c:a 12,04 MWh, vilket är väsentligt mer än 2020 då produktionen var 7,08 MWh.

Teknisk status

Aktuell underhållsplan stracker sig fram till år 2035

Utfört underhåll

- 2012 Oljefyllda radiatorer installerades i fjorton av lägenheterna
- 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, balkongernas överliggare byttes ut
- 2016 Installation av kolfilterflaktar påbörjades
- 2017 Installation av kolfilterflaktar avslutades och OVK genomfördes
- 2018 Installation av solpaneler på Hus 3
- 2020 Byte av dörrar, dränering

Planerat underhåll

- 2023 Översyn av inkommande vatten- och avloppstammar
- 2023 Fasadmålning
- 2030 Översyn av tak och regnsystem

I övrigt budgeteras ca 40 tkr i löpande årliga underhållskostnader avseende mindre åtgärder.

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

- | | |
|------------------------------------|--|
| Skistar | Fastighetstillsyn |
| Åre-Björnens Samfällighetsförening | Snöröjning, sophämtning samt vatten och avlopp |
| Fröåvägens Samfällighetsförening | |
| Talenom | Ekonomisk förvaltning |
| Jämtkraft | Elleverantör |
- Ovan står för drygt 85% av föreningens rörelsekostnader.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på 25 tkr. Om man bortser från avskrivningar, vilka inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt resultat på 59 tkr. Föreningen har negativ likviditet under räkenskapsåret beroende på en utbetalning av engångskaraktär på 142tkr. Amorteringar har gjorts med 27tkr.

Medlemsinformation

Av föreningens 20 lägenheter har två överlåtits under året. Föreningen hade vid årets ingång 33 medlemmar. Under året har fyra medlemmar utträtt och två tillträtt. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår därmed till 31st, varav en är juridisk person.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	531	521	529	539
Resultat efter finansiella poster	1	-888	34	70
Soliditet (%)	83	80	96	94
Årsavgifter	408	384	360	360
Underhållsfond	246	481	464	447
Belåning per kvm (kr)	1 058	1 095	135	135
Räntekostn i förh. till årsavg (%)	3	1	1	1
Likvida medel	270	404	237	248
Kassaflöde	-134	167	-11	5
Räntekänslighet (kr/kvm/år)	8	8	1	1
Samfällighetsavgift (kr/kvm/år)	223	212	215	207

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 340 500	481 044	-1 180 848	-888 394	4 752 302
Disposition av föregående års resultat:			-888 394	888 394	0
Avsättning underhållsfond		17 000	-17 000		0
Ianspråktagande av fond		-252 134	252 134		0
Årets resultat				935	935
Belopp vid årets utgång	6 340 500	245 910	-1 834 108	935	4 753 237

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 834 108
årets vinst	935
	-1 833 173
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	17 000
	-1 850 173
	-1 833 173

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	531 422	520 634
Försäkringsersättningar		24 689	300 925
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		556 111	821 559
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-459 407	-1 620 543
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 576	-84 576
Summa rörelsekostnader		-543 983	-1 705 119
Rörelseresultat		12 128	-883 560
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 193	-4 834
Summa finansiella poster		-11 193	-4 834
Resultat efter finansiella poster		935	-888 394
Resultat före skatt		935	-888 394
Årets resultat		935	-888 394

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 181 228	5 255 323
Solceller	5	178 185	188 666
Summa materiella anläggningstillgångar		5 359 413	5 443 989
Summa anläggningstillgångar		5 359 413	5 443 989
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordran		15 776	15 300
Övriga fordringar		1 650	1 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	96 586	89 092
Summa kortfristiga fordringar		114 012	106 037
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	270 034	404 021
Summa kassa och bank		270 034	404 021
Summa omsättningstillgångar		384 045	510 058
SUMMA TILLGÅNGAR		5 743 458	5 954 047

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 340 500	6 340 500
Fond för yttre underhåll		245 910	481 044
Summa bundet eget kapital		6 586 410	6 821 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 834 108	-1 180 848
Årets resultat		935	-888 394
Summa fritt eget kapital		-1 833 173	-2 069 242
Summa eget kapital		4 753 237	4 752 302
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		756 000	783 000
Summa långfristiga skulder		756 000	783 000
Kortfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 000	27 000
Förskott från kunder		3 327	0
Leverantörsskulder		39 320	233 227
Skatteskulder		1 016	4 470
Övriga skulder		1 941	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	161 617	154 048
Summa kortfristiga skulder		234 221	418 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 743 458	5 954 047

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		935	-888 394
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		84 576	84 576
Betald skatt		-3 459	1 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		82 052	-802 594
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-476	-7 941
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 494	34 001
Förändring av leverantörsskulder		-193 907	215 950
Förändring av kortfristiga skulder		12 837	-21 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-106 988	-582 329
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-27 000	749 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 000	749 680
Årets kassaflöde		-133 988	167 351
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		404 021	236 671
Likvida medel vid årets slut		270 033	404 022

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.

Intäkter och kostnader har periodiserats så att de redovisas i den period de avser.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år. Tillgångar har värderats till anskaffningsvärde. Fordringar och skulder har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarana görs i årsbokslutet. Eventuellt förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjande period. Tillämpade avskrivningstider uttryckt i antal år:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Solceller	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Medlemsavgifter	408 000	384 000
Utfakturerade elkostnader	119 836	135 487
Övrigt	3 586	1 148
	531 422	520 635

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Elkostnader	119 836	142 346
Samfällighetskostnader	165 000	157 000
Fastighetsskötsel enligt avtal	32 284	28 484
Rep och underhåll fastighet	35 588	1 165 305
Fastighetsskatt/avgift	25 488	25 488
Övriga fastighetskostnader inkl försäkring	27 085	24 440
Övriga administrativa kostnader	54 126	77 480
	459 407	1 620 543

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 650 500	5 650 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 650 500	5 650 500
Ingående avskrivningar	-395 177	-321 082
Årets avskrivningar	-74 095	-74 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-469 272	-395 177
Utgående redovisat värde	5 181 228	5 255 323
Bokfört värde byggnader	4 470 378	4 544 473
Bokfört värde mark	710 850	710 850
	5 181 228	5 255 323

Not 5 Solceller

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 628	209 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 628	209 628
Ingående avskrivningar	-20 962	-10 481
Årets avskrivningar	-10 481	-10 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 443	-20 962
Utgående redovisat värde	178 185	188 666

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt - fakturererad el	39 253	24 488
Förutbetald försäkring	15 353	14 318
Förutbetald samfällighetsavgift	20 000	20 000
Förutbetald fastighetsförvaltning	21 980	30 286
	96 586	89 092

Not 7 Kassa och bank

Kassa bank utgörs i sin helhet av medel på bankkonto i Swedbank.

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank		
Bankkonto Swedbank	270 034	404 021
	270 034	404 021

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 783.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Hypotekslån Swedbank	756 000	783 000
	756 000	783 000

Aktuell räntesats vid bokslutsdatum är 1,317%. Amorteringsplan innevarande villkorsperiod är 30 år.

Kortfristiga skulder		
Hypotekslån Swedbank - amorteras inom ett år	27 000	27 000
	27 000	27 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga upplupna kostnader	59 617	52 048
Förutbetalda medlemsavgifter	102 000	102 000
	161 617	154 048

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	810 000	810 000
	810 000	810 000

Äre, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Christian Gottlieb
Ordförande

Johan Mattisson

Peter Beiming

Emma Mattisson

Jan Ohlson

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

Mats Myrsten
Revisor

Verification

Transaction ID	HkIS8wk-5-H1DBLDJ-5
Document	Brf Förberget 4 - årsredovisning 2021.pdf
Pages	13
Sent by	Emma Thuresson

Signing parties

Christian Gottlieb	chrgottlieb@icloud.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
johan mattisson	johan@mattisson.nu	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Emma Mattisson	emmamattisson76@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Peter Beiming	peter.beiming@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jan Ohlsson	Info@jhammare.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to johan@mattisson.nu

2022-03-04 11:17:15 CET,

E-mail invitation sent to emmamattisson76@gmail.com

2022-03-04 11:17:15 CET,

E-mail invitation sent to chrgottlieb@icloud.com

2022-03-04 11:17:15 CET,

E-mail invitation sent to peter.beiming@telia.com

2022-03-04 11:17:15 CET,

E-mail invitation sent to Info@jhammare.se

2022-03-04 11:17:15 CET,

Clicked invitation link johan mattisson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-04 12:14:52 CET,IP address: 212.214.212.16

Document signed by Johan Henrik Mattisson

Birth date: 21/01/1974,2022-03-04 13:58:53 CET,

Clicked invitation link Christian Gottlieb

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_14_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.1 Safari/605.1.15,2022-03-04 16:33:04 CET,IP address: 77.53.16.242

Document signed by JOHAN ERIK CHRISTIAN GOTTLIEB

Birth date: 16/02/1953,2022-03-04 16:34:53 CET,

Clicked invitation link Peter Beiming

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_8 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/98.0.4758.97 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-06 21:48:17 CET,IP address: 90.227.141.147

Document signed by PETER BEIMING

Birth date: 07/04/1965,2022-03-06 21:55:31 CET,

Clicked invitation link Jan Ohlsson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G996B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.0
Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36,2022-03-07 15:34:20 CET,IP address: 217.213.82.31

Document signed by JAN OLSSON

Birth date: 13/04/1968,2022-03-07 15:35:19 CET,

E-mail invitation sent to emmamattisson76@gmail.com

2022-03-08 10:28:09 CET,

Clicked invitation link Emma Mattisson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-03-08
10:45:53 CET,IP address: 109.225.85.138

Document signed by EMMA MATTISSON

Birth date: 16/05/1976,2022-03-08 11:02:26 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

