

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Bäckvägen 9**

769622-0354

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Bäckvägen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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*

Bäckvägen 9 har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder eller andra lägenheter i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen bildades med registreringsdatum 2010-09-09 och förvärvade fastigheten Åre Prästbord 1:56, Bäckvägen 9 i Åre. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har 10 lägenheter med en total bostadsarea på 730kvm.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Talenom Redovisning AB administrerar föreningens ekonomiska förvaltning. Snöröjning och markskötsel sköts av Åre Byservice.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Enligt föreningens ekonomiska plan skall avsättning till fond för yttre underhåll göras med 0,3% av taxeringsvärdet. Ingen aktuell underhållsplan finns i föreningen.

Styrelsen består av: Per Solve Sörle, ordföranden  
Sven-Olof Nilsson

Revisor: Stian Valbekmo  
Einar Bangstad

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

2024 har styrelsen haft många styrelsemöten både per telefon och på plats i Åre. Detta på grund av planering och samordning av alla jobb efter den stora vattenskadan den 8 augusti 2023.

Per den 31 december 2024 har vi nästan kommit i mål med alla förbättringar. Det som återstår är grävning av en ny brunn på gräsmattan, dränering från brunnen framför parkeringshuset så att vi kan ansluta till Susabäcken. Detta arbete ska vara klart sommaren 2025 och kommer att utföras av Georg Smistad. Kostnader för detta arbete samt ett litet överskott av maxbeloppet för betalning från vår försäkring i Länsförsäkringar kommer att belasta våra räkenskaper. Dessutom ska dörren vid porten bytas ut mot en ny Hørmann-dörr liknande den vi hade innan vattenskadan. Detta täcks av försäkringen och arbetet kommer att göras under våren 2025.

I december fakturerades alla för självrisk (del 2) av betalningar från vår försäkring.

I augusti asfalterades hela bakgården och uppfarten samt delar av framsidan av Skanska. På det jobbet hade vi ett mycket bra samarbete med företaget Georg Smistad så att vi fick ett förmånligt pris på

stenläggningen. På vårt årsmöte i april 2025 kommer styrelsen att föreslå att vi fakturerar varje individ kostnaden för själva stenläggningen så att detta inte belastar våra räkenskaper. Genom att asfaltera hela fastigheten har vi uppnått en något högre standard på fastigheten till ett förmånligt pris och dessutom underlättat jobbet med snöröjning för Åre Byservice.

Framöver arbetar styrelsen med installation av elbilsladdare där vi kan få stöd från Naturvårdsverket på upp till 50 % av totalkostnaden.

Vi planerar även att måla hela väggen mot bakgården till sommaren.

Årsmötet är planerat till onsdagen den 16 april kl 16.00 på Länsforsäkringar på Årevägen i Åre.

### Medlemsinformation

Av föreningens 10 lägenheter har ingen (0) överlåtits under året.

Föreningen hade vid årets början 13 medlemmar, varav 2 juridiska personer. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 13, varav 2 juridiska personer.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 414         | 471         | 367         | 348         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -211        | -43         | -21         | -86         |
| Soliditet (%)                                           | 86          | 86          | 86          | 86          |
| Årsavgifter                                             | 281         | 350         | 281         | 281         |
| Underhållsfond                                          | 481         | 423         | 365         | 324         |
| Räntekost i förh. till oms (%)                          | 17          | 13          | 15          | 27          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 540         | 645         | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 5 589       | 5 589       | 5 589       | 5 589       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 5 589       | 5 589       | 5 589       | 5 589       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -217        | 20          | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 6           | 9           | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 196         | 218         | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 38          | 75          | 0           | 0           |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust pga extraordinära kostnader efter översvämningen 2023. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 600 kr/månad för vardera lägenhet från 1 januari 2025 och styrelsen räknar med ett positivt kassaflöde under nästkommande räkenskapsår.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Underhålls fond</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 26 568 182                | 423 366                | -930 315                   | -42 971               | <b>26 018 262</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                           |                        | -42 971                    | 42 971                | <b>0</b>          |
| Avsättning underhållsfond               |                           | 58 074                 | -58 074                    |                       | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                           |                        |                            | -215 929              | <b>-215 929</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>26 568 182</b>         | <b>481 440</b>         | <b>-1 031 360</b>          | <b>-215 929</b>       | <b>25 802 333</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 031 360        |
| årets förlust    | -215 929          |
|                  | <b>-1 247 289</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 58 074            |
| i ny räkning överföres               | -1 305 363        |
|                                      | <b>-1 247 289</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 414 278                   | 470 823                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 333 790                   | 630 506                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>748 068</b>            | <b>1 101 329</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 3   | -748 412                  | -974 195                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -71 055                   | -47 767                   |
| Personalkostnader                                                           |     | -11 021                   | -5 510                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -57 447                   | -57 448                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-887 935</b>           | <b>-1 084 920</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-139 867</b>           | <b>16 409</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 47                        | 80                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -71 191                   | -59 460                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-71 144</b>            | <b>-59 380</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-211 011</b>           | <b>-42 971</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-211 011</b>           | <b>-42 971</b>            |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                                                     |     | -4 918                    | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-215 929</b>           | <b>-42 971</b>            |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 29 833 913 | 29 891 360 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 29 833 913 | 29 891 360 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 29 833 913 | 29 891 360 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Medlemsfordringar                            |     | 17 652     | 0          |
| Övriga fordringar                            |     | 12 282     | 13 458     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 104 585    | 264 738    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 134 519    | 278 196    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 139 965    | 157 716    |
| Summa kassa och bank                         |     | 139 965    | 157 716    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 274 484    | 435 912    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 30 108 397 | 30 327 272 |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

26 568 182

26 568 182

Fond för yttre underhåll

481 440

423 366

**Summa bundet eget kapital**

**27 049 622**

**26 991 548**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 031 360

-930 315

Årets resultat

-215 929

-42 971

**Summa fritt eget kapital**

**-1 247 289**

**-973 286**

**Summa eget kapital**

**25 802 333**

**26 018 262**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

2 040 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**2 040 000**

**0**

#### Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

2 040 000

4 080 000

Förskott från medlemmar

0

11 000

Leverantörsskulder

51 520

100 667

Skatteskulder

37 108

31 080

Övriga skulder

3 279

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

134 157

86 263

**Summa kortfristiga skulder**

**2 266 064**

**4 309 010**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**30 108 397**

**30 327 272**

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | -211 011                  | -42 971                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 7   | 57 447                    | 57 448                    |
| Betald skatt                                                                      |     | -4 845                    | 2 315                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-158 409</b>           | <b>16 792</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | -17 652                   | 14 052                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | 167 284                   | -175 235                  |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -49 147                   | 87 850                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 40 173                    | -41                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-17 751</b>            | <b>-56 582</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>-17 751</b>            | <b>-56 582</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 157 716                   | 214 298                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>139 965</b>            | <b>157 716</b>            |

## 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 bostadsrättsföreningens årsredovisning (BFNAR 2023:1).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 400 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

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 281 040        | 349 925        |
| Utfakturerade kostnader | 131 785        | 120 898        |
| Övriga intäkter         | 1 453          | 1              |
|                         | <b>414 278</b> | <b>470 824</b> |

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv och bredband. I posten för utfakturerade kostnader ingår el och uppvärmning.

## Not 3 Driftskostnader

|                                  | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Snöröjning                       | 40 516         | 47 282         |
| Reparationskostnader             | 67 526         | 5 890          |
| Elkostnader                      | 46 524         | 66 559         |
| Uppvärmningskostnader            | 47 484         | 48 327         |
| Vatten och avloppskostnader      | 49 029         | 44 159         |
| Avfallshantering                 | 24 783         | 26 532         |
| Fastighetsförsäkring             | 21 102         | 20 321         |
| Tv och bredband                  | 11 883         | 10 380         |
| Fastighetsskatt                  | 16 300         | 15 890         |
| Reparation vid försäkringsskador | 423 264        | 688 855        |
|                                  | <b>748 411</b> | <b>974 195</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga administrativa kostnader | 71 055        | 47 767        |
|                                 | <b>71 055</b> | <b>47 767</b> |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 638 182        | 30 638 182        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 638 182</b> | <b>30 638 182</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -746 822          | -689 374          |
| Årets avskrivningar                             | -57 447           | -57 448           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-804 269</b>   | <b>-746 822</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>29 833 913</b> | <b>29 891 360</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 22 174 371        | 22 231 818        |
| Bokfört värde mark                              | 7 659 542         | 7 659 542         |
|                                                 | <b>29 833 913</b> | <b>29 891 360</b> |

## Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 080 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 040 000        | 0                |
|                                    | <b>2 040 000</b> | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 040 000        | 4 080 000        |
|                                    | <b>2 040 000</b> | <b>4 080 000</b> |

## Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|               | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar | 57 447        | 57 448        |
|               | <b>57 447</b> | <b>57 448</b> |

## Not 8 Ställda säkerheter

|                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning SEK | 12 985 000        | 12 985 000        |
|                          | <b>12 985 000</b> | <b>12 985 000</b> |

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Per Solve Sörlie

Sven-Olof Nilsson

Stian Valbekmo

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

Einar Bangstad  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 15:08

SENT BY OWNER:

Elin Elfstrand • 28.03.2025 08:54

DOCUMENT ID:

B1T2rRQ6ke

ENVELOPE ID:

Hkn3r0QpJl-B1T2rRQ6ke

DOCUMENT NAME:

ÅR 769622-0354 Brf Bäckvägen 9 för 20240101-20241231.pdf  
12 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

ÅR 769622-0354 Brf Bäckvägen 9 för 20240101-20241231.pdf-pAd  
ES-S1PL80m6yx.pdf

ÅR 769622-0354 Brf Bäckvägen 9 för 20240101-20241231.pdf-pAd  
ES-B1e7iURQp1e.pdf

ÅR 769622-0354 Brf Bäckvägen 9 för 20240101-20241231.pdf-pAd  
ES-SJCjUCQpyx.pdf

## Activity log

| RECIPIENT                                        | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Per Solve Sørlie<br>persolvesorlie@hotmail.no | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 23:58<br>28.03.2025 23:57 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 54/11/05)<br>IP: 62.20.255.226 |
| 2. Sven-Olof Nilsson<br>svennonilsson@gmail.com  | Signed<br>Authenticated | 29.03.2025 19:17<br>29.03.2025 19:16 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/07/08)<br>IP: 78.73.101.246 |
| 3. Stian Valbekmo<br>stian.v74@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 30.03.2025 00:22<br>30.03.2025 00:20 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 74/07/22)<br>IP: 94.246.11.0   |
| 4. Einar Theodor Bangstad<br>eb@kogas.no         | Signed<br>Authenticated | 30.03.2025 15:08<br>30.03.2025 15:07 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 64/09/28)<br>IP: 152.65.42.50  |

\* 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



PAES  
sealed