

Åregårdarna



Årsredovisning 2023

Brf Åregårdarna

Org. 716414-5703

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åregårdarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17



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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-27 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mörviken 2:43	1980	Åre kommun

Marken innehas med äganderätt. Fastighetens tomtyta omfattar 7 432 kvm med ett attraktivt läge mellan Station Åre och Åre torg.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 3 490 kvm och 6 lokaler om 74 kvm. I föreningen finns även hus för återvinning, tvättstuga, 42 parkeringsplatser samt 32 garageplatser. Föreningens byggnader har postadress Stationsvägen 2, 4, 6 och 8

Styrelsens sammansättning

Ola Salemyr	Ordförande
Anders Pelldén	Styrelseledamot
Sonny Gustafsson	Styrelseledamot
Holger Mattsson	Styrelseledamot
Rickard Ekman	Styrelseledamot
Staffan Claesson	Styrelseledamot
Tomas Tapper	Styrelseledamot

Valberedning

Marie Hagström Frisell

Karin Gabrielsson Fagerberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Niklas Malmgren Revisor Deloitte AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av balkonger på flygeln
Renovering av trappor och balkongräcken på småhusen
Byte av staket samt inklädnad av garage
- 2022** ● Färdigställande av P-platser och investeringar i garaget
Byte av dörrar till soprum och till källarplan i flygeln
Installation av ny hiss i flygeln
- 2021** ● Renovering av stödmur vid småhusen
- 2020** ● Omläggning tak på småhusen
Färdigställt P-platser på Stubbtomten
- 2019** ● Reparation av staket vid småhusen
Tvättstuga och skidställ i flygelns källare
Ventilationsarbeten i bottenplan på flygeln

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av kvarvarande trappor och balkongräcken i småhusen
Energibesparande åtgärder
Målningsarbeten på småhusen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SkiStar Åre
Bredband	Telia Sverige AB
Parkeringstjänster	Aimo Park AB
El och fjärrvärme	Jämtkraft
Snö och halkbekämpning	Reaxcer AB
Avfallshantering	Lundstams Återvinning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med att Mörviksån svämmade över i centrala Åre den 8 augusti 2023 översvämmades stora delar av föreningens tomtmark. Vatten spreds under de flesta av småhusen utan att medföra några större identifierade skador. De skador som översvämningen medförde avsåg främst erosion av parkering och vägar i området samt att vatten och slam rann ner i garaget. Parkering, vägar och garage har återställts och är idag i gott skick. Föreningen fick full kostnadsersättning från försäkringsbolaget förutom en mindre självrisk.

Föreningen har under 2023 renoverat trappor och balkongräcken på småhusen samt balkongerna på flygeln vilket har belastat årets resultat. Som följd av kostnadsförda renoveringar och allmän kostnadsökning för drift och underhåll redovisar föreningen en förlust för 2023 på -268 tkr, att jämföra med fjolårets vinst på 197 tkr. Resultatet för 2023 är dock bättre än budget för 2023 som prognosticerade en förlust om -483 tkr.

Föreningen har ett negativt kassaflöde under 2023 på -314 tkr vilket beror på att årets investeringar och underhåll om totalt 1 112 tkr har finansierats med egna medel.

Förändringar i avtal

Föreningen har bundna lån om 7 mkr till mycket låg ränta. Låneavtalen förfaller den 30 juli respektive 30 september 2024. Vid refinansiering av dessa lån kommer räntesatsen och därmed framtida räntekostnader att öka väsentligt. Föreningen har haft oförändrade avgifter sedan 2017. Allmän kostnadsökning sedan dess tillsammans med ökade räntekostnader gör att styrelsen avser att höja avgifterna from hösten 2024. Styrelsen kommer att informera om beslutad avgiftshöjning på årsstämman i juni 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 587 077	3 552 400	3 588 226	3 523 127
Resultat efter fin. poster	-268 626	196 910	525 808	281 520
Soliditet (%)	77	77	78	83
Yttre fond	195 930	117 555	890 984	773 429
Taxeringsvärde	54 619 000	54 619 000	39 185 000	39 185 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	934	934	934	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,1	84,1	83,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 188	2 188	2 188	1 146
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 139	2 139	2 139	1 146
Sparande per kvm totalyta, kr	285	244	294	184
Elkostnad per kvm totalyta, kr	265	270	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	44	39	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	89	83	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	398	392	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,05	1,05	0,98	0,46
Räntekänslighet (%)	2,34	2,34	2,34	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	26 450 000	-	-	26 450 000
Upplåtelseavgifter	1 700 000	-	-	1 700 000
Fond, yttre underhåll	117 555	-	78 375	195 930
Balanserat resultat	-1 057 456	196 910	-78 375	-938 921
Årets resultat	196 910	-196 910	-268 626	-268 626
Eget kapital	27 407 009	0	-268 626	27 138 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-938 921
Årets resultat	-268 626
Totalt	-1 207 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	163 857
Att från yttre fond i anspråk ta	-195 930
Balanseras i ny räkning	-1 175 474
	-1 207 547

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 587 077	3 552 401
Övriga rörelseintäkter	3	341 258	0
Summa rörelseintäkter		3 928 335	3 552 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 294 372	-2 442 531
Övriga externa kostnader	8	-178 958	-150 587
Personalkostnader	9	-173 922	-171 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-528 624	-516 936
Summa rörelsekostnader		-4 175 876	-3 281 249
RÖRELSERESULTAT		-247 540	271 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 061	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-74 147	-74 243
Summa finansiella poster		-21 086	-74 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-268 626	196 910
ÅRETS RESULTAT		-268 626	196 910

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	30 687 547	30 712 637
Markanläggningar	12	1 234 906	1 277 458
Maskiner och inventarier	13	424 830	487 302
Summa materiella anläggningstillgångar		32 347 283	32 477 397
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 347 283	32 477 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 642	31 355
Övriga fordringar	14	85 281	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	420 717	311 327
Summa kortfristiga fordringar		539 640	342 697
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 230 830	2 545 232
Summa kassa och bank		2 230 830	2 545 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 770 470	2 887 929
SUMMA TILLGÅNGAR		35 117 753	35 365 326

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 150 000	28 150 000
Fond för yttre underhåll		195 930	117 555
Summa bundet eget kapital		28 345 930	28 267 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-938 921	-1 057 456
Årets resultat		-268 626	196 910
Summa fritt eget kapital		-1 207 547	-860 546
SUMMA EGET KAPITAL		27 138 383	27 407 009
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	7 000 000
Summa långfristiga skulder		0	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 000 000	0
Leverantörsskulder		242 521	185 233
Skatteskulder		0	8 310
Övriga kortfristiga skulder		67 486	78 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	669 363	685 838
Summa kortfristiga skulder		7 979 370	958 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 117 753	35 365 326

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-247 540	271 152
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	528 624	516 936
	281 084	788 088
Erhållen ränta	24 889	1
Erlagd ränta	-74 147	-74 213
Erhållen utdelning	28 172	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 998	713 876
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-196 943	-22 380
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 053	154 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 108	846 441
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-398 510	-584 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-398 510	-584 001
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-314 402	262 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 545 232	2 282 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 230 830	2 545 232

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åregårdarna 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.

Redovisning av intäkter

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

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:

Markanläggningar	2 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	6,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 859 000	2 859 000
Årsavgifter, lokaler	108 000	108 000
Hysesintäkter, lokaler	54 996	54 996
Hysesintäkter, p-platser	539 985	506 243
Övriga intäkter	25 096	24 162
Summa	3 587 077	3 552 401

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	341 258	0
Summa	341 258	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	103 718	90 712
Besiktning och service	3 438	59 547
Parkeringsjänster	32 056	30 830
Trädgårdsarbete	0	3 281
Snöskottning	175 669	126 891
Summa	314 881	311 261

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hissar	21 106	9 304
Bostäder	0	57 387
Övrigt	0	6 431
Gemensamma utrymmen	673 003	101 980
Installationer	19 230	61 233
Försäkringsskador	324 701	10 000
Summa	1 038 040	246 335

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	866 187	884 438
Uppvärmning	144 318	128 160
Vatten	292 793	270 528
Sophämtning	195 951	181 224
Summa	1 499 249	1 464 350

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	170 799	161 181
Självrisker	34 145	24 100
Bredband och TV	114 048	114 228
Fastighetsskatt	123 209	121 077
Summa	442 201	420 586

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	40 134	20 434
Revisionsarvoden	35 000	31 625
Ekonomisk förvaltning	97 184	91 988
Serv.avg branschorg.	6 640	6 540
Summa	178 958	150 587

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Resekostnader	14 897	10 148
Styrelsearvoden	128 000	128 000
Sociala avgifter	31 025	33 047
Summa	173 922	171 195

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73 703	73 733
Övriga räntekostnader	444	510
Summa	74 147	74 243

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 908 205	33 324 204
Årets inköp	398 510	584 001
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 306 715	33 908 205
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 195 568	-2 783 656
Årets avskrivning	-423 600	-411 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 619 168	-3 195 568
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 687 547	30 712 637
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 076 456</i>	<i>7 076 456</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 826 000	36 826 000
Taxeringsvärde mark	17 793 000	17 793 000
Summa	54 619 000	54 619 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 568 393	1 568 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 568 393	1 568 393
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-290 935	-248 383
Årets avskrivning	-42 552	-42 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-333 487	-290 935
Utgående restvärde enligt plan	1 234 906	1 277 458

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	764 024	764 024
Utgående anskaffningsvärde	764 024	764 024
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-276 722	-214 250
Avskrivningar	-62 472	-62 472
Utgående avskrivning	-339 194	-276 722
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	424 830	487 302

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 212	15
Skattefordringar	84 069	0
Summa	85 281	15

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 690	72 085
Fastighetsskötsel	27 522	25 139
Försäkringspremier	0	170 799
Bredband och TV	19 008	19 008
Förvaltning	25 239	24 296
Försäkringsersättning	341 258	0
Summa	420 717	311 327

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-09-30	1,07 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2024-07-30	1,03 %	3 000 000	3 000 000
Summa			7 000 000	7 000 000
Varav kortfristig del			7 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 402	32 770
El	144 057	243 791
Uppvärmning	18 841	17 551
Revision	55 000	20 000
Utgiftsräntor	2 916	2 916
Arvoden och sociala avgifter	32 900	51 900
Förutbetalda avgifter/hyror	318 102	316 910
Självrisk	34 145	0
Summa	669 363	685 838

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har bundna lån om 7 mkr till mycket låg ränta. Låneavtalen förfaller den 30 juli respektive 30 september 2024. Vid refinansiering av dessa lån kommer räntesatsen och därmed framtida räntekostnader att öka väsentligt. Föreningen har haft oförändrade avgifter sedan 2017. Allmän kostnadsökning sedan dess tillsammans med ökade räntekostnader gör att styrelsen avser att höja avgifterna från hösten 2024. Styrelsen kommer att informera om beslutad avgiftshöjning på årsstämman i juni 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Ola Salemyr
Ordförande

Anders Pelldén
Styrelseledamot

Sonny Gustafsson
Styrelseledamot

Holger Mattsson
Styrelseledamot

Rickard Ekman
Styrelseledamot

Staffan Claesson
Styrelseledamot

Tomas Tapper
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Deloitte AB
Niklas Malmgren
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023

ID: 95c80c20-1358-11ef-b246-63780d501365

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-16

Underskrifter

Ola Salemyr

ola.salemyr@gmail.com

Signerat: 2024-05-16 10:17 BankID 196905310196, Ola Svante Erik Salemyr

Tomas Tapper

tomas.tapper@beteab.se

Signerat: 2024-05-16 14:07 BankID 196208020237, TOMAS TAPPER

Anders Pelldén

anders@pellden.se

Signerat: 2024-05-16 18:00 BankID 197302015651, Anders Fredrik Pelldén

Sonny Gustafsson

sonny@aregarden.com

Signerat: 2024-05-20 14:18 BankID 197104120436, Nils Sonny Douglas Gustafsson

Rickard Ekman

rickard.ekman@niras.se

Signerat: 2024-05-16 10:19 BankID 196702070191, Rickard Sven-Erik Ekman

Staffan Claesson

u.staffan.c@gmail.com

Signerat: 2024-05-16 15:12 BankID 195209202430, Ulf Staffan Claesson

Holger Mattsson

holger.mattsson@telia.com

Signerat: 2024-05-16 19:56 BankID 196508281232, HOLGER MATTSSON

Nicklas Malmgren

nmalmgren@deloitte.se

Signerat: 2024-05-20 14:35 BankID 196610031137, Gösta Niklas Malmgren

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Åregårdarna 2023 - för underskrift.pdf	341.2 kB	c108 5bec 9443 9d43 119b a3e3 8f0a 61e9 7d9d 614c 2ddf d91c 4106 b7c5 1a98 e6f9

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-16	10:15	Skapat Ola Salemyr, Huga Bostäder AB 5561498121. IP: 78.82.222.230
2024-05-16	10:17	Signerat Ola Salemyr Genomfört med: BankID av Ola Svante Erik Salemyr, 196905310196. IP: 78.82.222.230

Händelser

2024-05-16	10:19	Signerat Rickard Ekman Genomfört med: BankID av Rickard Sven-Erik Ekman, 196702070191. IP: 62.63.207.246
2024-05-16	14:07	Signerat Tomas Tapper Genomfört med: BankID av TOMAS TAPPER, 196208020237. IP: 83.140.76.48
2024-05-16	15:12	Signerat Staffan Claesson Genomfört med: BankID av Ulf Staffan Claesson, 195209202430. IP: 195.198.44.70
2024-05-16	18:00	Signerat Anders Pelldén Genomfört med: BankID av Anders Fredrik Pelldén, 197302015651. IP: 81.234.62.173
2024-05-16	19:56	Signerat Holger Mattsson Genomfört med: BankID av HOLGER MATTSSON, 196508281232. IP: 81.233.167.152
2024-05-20	14:18	Signerat Sonny Gustafsson Genomfört med: BankID av Nils Sonny Douglas Gustafsson, 197104120436. IP: 90.235.5.226
2024-05-20	14:35	Signerat Nicklas Malmgren Genomfört med: BankID av Gösta Niklas Malmgren, 196610031137. IP: 163.116.168.114



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åregårdarna
organisationsnummer 716414-5703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åregårdarna för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åregårdarna för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund

Niklas Malmgren
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.