Årsredovisning

för

Brf Tegehöjden nr 1

716414-8327

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Tegehöjden nr 1 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
Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Föreningen har sitt säte i Åre kommun Jämtlands län.

Styrelse
Styrelsen har haft följande sammansättning.

Patric Holmer	Ordförande
Linda Andreasson	Ledamot
Torgny Hedman	Ledamot
Maria Liwendahl	Ledamot
Malin Tegnér	Ledamot
Tom Vollan	Ledamot
Mats Aldefelt	Suppleant
Joakim Riberg	Suppleant

Revisor

Anders Eriksson	Ordinarie revisor
Erik Larsen	Suppleant

Löner och arvoden
Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-30.
Extra föreningsstämma hölls 2024-09-07 med anledning av stadgeändringar.
Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten.
En gemensam arbetshelg, Alptoppens dag, har genomförts.

Fastigheten
Fastighet Totten 1:204 i Åre kommun
Föreningen innehar marken med äganderätt
Totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2716 kvm varav lägenhetsyta är 2716 kvm
Fastigheten är taxerad till 37 800 000 kr och underlaget för fastighetsavgiften är 29 661 352 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Jämtland.

Del i samfällighetsförening
Föreningens fastighet har del i samfälligheten Tegefjälls Samfällighetsförening (TSS). Samfällighetsförening har drift och underhållsansvar för infrastrukturen som finns inom Tegefjälls Samfällighetsförenings område dvs vägunderhåll och sophantering mm.

Förvaltning
Den tekniska förvaltningen utförs av Fjäll Resurs Nordlinder AB. Den ekonomiska förvaltningen utförs av Kupitas AB.

Underhåll
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

2023	Ommålning av husen påbörjad under sommaren, 10 av 14 hus ommålades.
2024	Kvarvarande 4 hus ommålades under sommaren 2024.
	Ommålning av fönster i 10 av 14 hus. Resterande fönster målas under 2025.
	Sedvanligt underhållsarbete har utförts i samband med Alptoppens dag.
2025	Planerad ommålning av resterande fönster (4 hus kvarstår) under sommaren.

Föreningen har sitt säte i Åre .

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början, 91 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret, 5 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret, 6 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut, 90 st

Flerårsöversikt	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning Tkr	1 406	1 302	1 230	1 228	1 212
Resultat efter finansiella poster Tkr	-386	-740	-43	231	243
Soliditet (%)	65	70	76	74	69
Skuldsättning/kvm 1)	1 057	909	644	828	803
Räntekostnad/kvm	46	31	14	13	18
Driftskostnad/kvm	579	718	416	326	287
Årsavgift/kvm	511	467	445	445	445
Sparande/kvm	135	102	120	121	0
Räntekänslighet %	2	2	1	2	2
Årsavgift andel av tot rörelseintäkt %	99	0	0	0	0
Energikostnad/kvm 2)	89	96	89	0	0

1) Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt och total yta är samma yta varför nyckeltalet årsavgifter/kvm är likställt med årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
2) Energikostnaden/kvm avser endast kostnad för vatten samt gemensam el.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Nedskrivning fastighet	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 240 000	-13 000 000	244 024	-3 235 980	-739 705	**6 508 339**
Ianspråk yttre rep fond			-244 000	244 000		**0**
Avsättning till yttre fond			74 004	-74 004		**0**
Balanseras i ny räkning				-739 705	739 705	**0**
Årets resultat					-385 762	**-385 762**
Belopp vid årets utgång	**23 240 000**	**-13 000 000**	**74 028**	**-3 805 689**	**-385 762**	**6 122 577**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 805 689
årets förlust	-385 762
	-4 191 451

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	113 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-4 304 851
	-4 191 451

Det negativa resultatet är koppat till ommålningen av 4 fastigheter samt ommålning av fönster i 10 fastigheter under året. Vi ser inga akuta finansiella problem för den löpande driften. Vi utökade vårt lån med 400.000 under året.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 406 426	1 302 477
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 406 426**	**1 302 477**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 573 209	-1 844 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-107 280	-107 280
Summa rörelsekostnader		**-1 680 489**	**-1 951 659**
Rörelseresultat		**-274 063**	**-649 182**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 689	5 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 388	-95 632
Summa finansiella poster		**-111 699**	**-90 523**
Resultat efter finansiella poster		**-385 762**	**-739 705**
Resultat före skatt		**-385 762**	**-739 705**
Årets resultat		**-385 762**	**-739 705**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	8 773 789	8 881 069
Fiberanslutning, övriga anläggningstillgångar	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 773 789**	**8 881 069**
Summa anläggningstillgångar		**8 773 789**	**8 881 069**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 363	1 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 760	228 987
Summa kortfristiga fordringar		**250 123**	**230 102**
Kassa och bank			
Kassa och bank		354 570	242 102
Summa kassa och bank		**354 570**	**242 102**
Summa omsättningstillgångar		**604 693**	**472 204**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 378 482**	**9 353 273**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 240 000	23 240 000
Nedskrivning av fastighet		-13 000 000	-13 000 000
Fond för yttre underhåll		74 028	244 024
Summa bundet eget kapital		**10 314 028**	**10 484 024**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 805 689	-3 235 979
Årets resultat		-385 762	-739 705
Summa fritt eget kapital		**-4 191 451**	**-3 975 684**
Summa eget kapital		**6 122 577**	**6 508 340**
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 870 000	2 470 000
Summa långfristiga skulder		**2 870 000**	**2 470 000**
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		3 217	3 725
Övriga skulder		1 202	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		381 486	370 708
Summa kortfristiga skulder		**385 905**	**374 933**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 378 482**	**9 353 273**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-385 762	-739 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		107 280	107 280
Betald skatt		65 388	-8 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-213 094**	**-641 198**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		702	500
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 773	16 742
Förändring av kortfristiga skulder		-70 366	-164 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-287 531**	**-788 333**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		400 000	720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**400 000**	**720 000**
Årets kassaflöde		**112 469**	**-68 333**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		242 102	310 435
Likvida medel vid årets slut		**354 571**	**242 102**

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 (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning av byggnad har beräknats på anskaffningsvärdet för byggnad efter nedskrivning.

Byggnader	1,2%
Inventarier, verktyg och installationer	Fullt avskriven

Not 2 Driftskostnader

	2024	**2023**
El motorvärme	52 460	66 081
Samfällighet	525 586	517 758
Rep och underhåll fastighet	645 136	908 440
Avtal fastighetsskötsel	32 500	38 406
Fastighetsskatt	92 904	88 424
Försäkringspremie fastighet	96 080	76 011
Fiber-TV	59 754	59 808
Resekostnader	24 500	0
Medlemsaktiviteter	4 246	7 432
Redovisningstjänster	36 438	36 250
Bankkostnader	2 006	2 119
OVK	0	41 953
Övrigt	1 599	1 697
	1 573 209	**1 844 379**

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 740 000	24 740 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 740 000**	**24 740 000**
Ingående avskrivningar	-2 858 931	-2 751 651
Årets avskrivningar	-107 280	-107 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 966 211**	**-2 858 931**
Ingående nedskrivningar	-13 000 000	-13 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-13 000 000**	**-13 000 000**
Utgående redovisat värde	**8 773 789**	**8 881 069**
Bokfört värde byggnader	5 973 789	6 081 069
Bokfört värde mark	2 800 000	2 800 000
	8 773 789	**8 881 069**

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 184	257 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**257 184**	**257 184**
Ingående avskrivningar	-257 184	-257 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-257 184**	**-257 184**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 1, 3 månaders, 3,95% ränta	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek 2, 3 månaders, 4,2% ränta	720 000	720 000
Stadshypotek 3, 3 månaders, 3,75% ränta	400 000	0
	2 870 000	**2 470 000**

Lånet amorteras så fort likviditeten tillåter det.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 084 000	3 084 000
	3 084 000	**3 084 000**

Åre 2025-04-03

Patrik Holmer
Ordförande

Torgny Hedman
2025-04-08

Maria Liwendahl

Malin Tegnér

Linda Andreasson
2025-04-03

Tom Vollan

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-17

Anders Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegehöjden nr 1
Org. nr 716414-8327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegehöjden nr 1 för år 2024 (räkenskapsåret)

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt god revisionssed beskrivs närmare under avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalande.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisning upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 Tegehöjden nr1 för räkenskapsåret 2024 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 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 rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till 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 disposition 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 mitt omdöme och har en 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 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 den 17 april 2025

Anders Eriksson
Revisor