

Brf Åretorpet 1

Org.nr: 769636-4582

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åretorpet 1, 769636-4582, med säte i Åre, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelsen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-15 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Carl Julin
Ledamot	Emma Edfeldt
Ledamot	Erik Teljevik
Suppleant	Billiam Ianto Liu
Suppleant	Jenny Frost
Ledamot	Ellen Larsson
Ledamot	Kristina Pichler

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Totten 15:45 i Åre kommun som förvärvades 2018 från Åretorpets Lägenheter AB, ett dotterbolag till Tagehus Holding AB och med därpå uppfört flerbostadshus med 29 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1991. Fastighetens adress är Granlidsvägen 1.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	19	4	3	1	-

Total tomtarea:	1 916	kvm
Total bostadsarea:	2 089	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 089	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:	-	kvm
Total garagearea:	-	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsnabben AB
Bredband	Telia
Lokalvård	Anjas Städservice
Avfallshantering	Lundstams återvinning
Elavtal	Jämtkraft
Fjärrvärme	Jämtkraft (Åretorpets Lägenheter AB)

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 110 tkr (272 tkr) och inget planerat underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-11-29 av OVK Center. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningar Åre Totten GA:25 (Bilväg, gångväg och grönområde), GA:26 (avlopp och dagvatten) och GA27 (vatten och fjärrvärme)

Föreningen har en webbplats aretorpet1.se där alla medlemmar har inloggning efter begäran. På webbplatsen publiceras aktuell information. Viktigare händelser meddelas medlemmarna via e-mail till den adress de anmält till webbplatsen.

Styrelsens ord

Byte av teknisk och ekonomisk förvaltare:

Då Tagehus som äger de fem andra husen på Åretorpet1 sade upp avtalet Cemi – vår tidigare förvaltare – och valde en annan Förvaltare så sade Cemi i sin tur upp avtalet med oss. Vi genomförde då en upphandling och valde samma tekniska förvaltare som Tagehus, dvs Fastighetssnabben.

Detta bedömdes vara det lämpligaste då personalen som skötte förvaltningen under Cemi övergick till Fastighetssnabben.

För ekonomisk förvaltning valde vi – i konkurrens med fyra andra bolag - PHM Redovisning AB, ett företag i samma företagsgrupp som Cemi Ab, som redan i praktiken skötte vår redovisning. I samband med valet av PHM AB fick vi ett erbjudande om revision som medförde att vi bytte revisor till Patrik Hansén, Accessa Revison AB.

Vi bytte även lagring- och signeringsleverantör och använder nu phm Digital – en portaltjänst för styrelsearbete från PHM.

Byte av städbolag: Då städning ingick i Cemis uppdrag men inte i Fastighetssnabbens offert tecknade vi avtal med Anjas Städservice AB. Andra bolag tillfrågades men valde att inte lämna offert på enbart städning.

Trädgårdsskötsel och snöröjning som tidigare hanterades av Cemis personal sköts nu av Åre byservice på uppdrag av Fastighetssnabben. Detta avtal ingår i avtalet för gemensamhetsanläggning som tecknats av Tagehus – vi betalar 19,59% av kostnaden.

Under sommaren genomfördes en inspektion av taken för att säkra det inför vintern varvid några problem upptäcktes och åtgärdades.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 25%.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 729	1 375	1 291	1 262
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 361	- 1 493	- 518	- 548
Soliditet, %	86	86	89	87
Sparande per kvm	38	110		
Årsavgift/kvm	774	604		
Energikostnad kr/kvm	244	235		
Räntekostnad kr/kvm	163	57		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	3 550	3 596		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 550	3 596		
Skuldkvot	4	5.5		
Räntekänslighet	4.6	5.9		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	88	92		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 463 869	1 458 560	- 1 710 074	- 1 493 187
Anspråktagande av Underhållsfond		-950 000		
Omföring av föregående års resultat			-626 748	1 493 187
Avsättning till underhållsfond		83 560		
Årets resultat				-360 666
Vid årets slut	52 463 869	592 120	- 2 336 822	- 360 666

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 336 822
Årets resultat	- 360 666
Totalt	- 2 697 488

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	500 000
Balanseras i ny räkning	- 3 197 488
Totalt	- 2 697 488

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

1 729 072

1 374 935

Övriga rörelseintäkter

3

109 140

0

Summa Rörelseintäkter

1 838 212

1 374 935

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

4

-1 417 841

-2 310 651

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-440 694

-440 694

Summa Rörelsekostnader

-1 858 535

-2 751 345

RÖRELSERESULTAT

-20 323

-1 376 410

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 190

3 628

Räntekostnader och liknande resultatposter

-341 533

-120 405

Summa Finansiella poster

-340 343

-116 777

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-360 666

-1 493 187

RESULTAT FÖRE SKATT

-360 666

-1 493 187

ÅRETS RESULTAT

-360 666

-1 493 187

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 586 218	56 797 300
Inventarier, maskiner och installationer	6	1 204 166	1 433 778
Summa materiella anläggningstillgångar		57 790 384	58 231 078
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 790 384	58 231 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		317 773	342 712
Övriga fordringar		47 699	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 894	272 996
Summa kortfristiga fordringar		420 366	615 899
Kassa och bank			
Kassa och bank		331 739	189 014
Summa kassa och bank		331 739	189 014
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		752 105	804 913
SUMMA TILLGÅNGAR		58 542 489	59 035 991

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 463 869	52 463 869
Underhållsfond		592 120	1 458 560
Summa bundet eget kapital		53 055 989	53 922 429
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 336 822	-1 710 074
Årets resultat		-360 666	-1 493 187
Summa fritt eget kapital		-2 697 488	-3 203 261
SUMMA EGET KAPITAL		50 358 501	50 719 168
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	7 416 483
Summa långfristiga skulder		0	7 416 483
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	7 416 483
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 416 483	94 908
Leverantörsskulder		61 683	139 475
Skatteskulder		93 351	90 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		612 471	575 825
Summa kortfristiga skulder		8 183 988	900 340
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 183 988	900 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 542 489	59 035 991

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-20 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		440 694
Summa		420 371
Erhållen ränta		1 190
Erlagd ränta		-341 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		80 028
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		195 532
Ökning av rörelseskulder		-37 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		237 632
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder		-94 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-94 908
Årets kassaflöde		142 724
Likvida medel vid årets början		189 014
Likvida medel vid årets slut		331 739

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	200
Installationer	10
Inventarier	5

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 616 744	1 262 601
Hyror garage och parkeringsplatser	111 856	111 630
Faktureringsavgifter	480	720
Öresavrundning	-8	-16
Totalt nettoomsättning	1 729 072	1 374 935

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 250	0
Pant & Överlåtelseavgifter	1 433	0
Bredband	98 020	0
Övriga intäkter	7 437	0
Totalt övriga rörelseintäkter	109 140	0

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Lokalhyra	0	613
Garage	111 822	112 248
Vatten & Avlopp	196 195	174 966
Sophämtning	147 853	89 465
Elkostnader	59 891	85 996
Värme	254 222	229 679
Snöröjning	32 605	52 953
Reparation och underhåll fastighet	109 779	1 100 782
Fastighetsskatt	47 270	46 081
Utemiljö & Trädgård	62 665	61 362
Fjv/VA	3 897	3 755
Ventilation	23 499	18 046
Försäkring	43 285	42 486
Förbrukninginventairer	5 500	9 215
Datakommunikation	101 336	9 338
Ekonomisk förvaltning	51 987	64 358
Förvaltningstjänster	111 429	136 236
Revisionskostnader	5 210	24 216
Bankavgifter	2 146	1 978
Konsultarvoden	25 225	32 125
Övriga kostnader	22 025	14 753
Totalt övriga externa kostnader	1 417 841	2 310 651

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	42 216 384	42 216 384
Mark	15 653 916	15 653 916
Pågående nyanläggningar	0	151 875
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-151 875
Utgående anskaffningsvärden	57 870 300	57 870 300
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 073 000	- 861 918
Årets avskrivning på byggnader	- 211 082	- 211 082
Utgående avskrivningar	-1 284 082	-1 073 000
Utgående redovisat värde	56 586 218	56 797 300
<i>Varav</i>		
Byggnader	40 932 302	41 143 384
Mark	15 653 916	15 653 916

Not 6. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 213 441	2 213 441
Utgående anskaffningsvärden	2 213 441	2 213 441
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 779 663	- 550 051
Årets avskrivningar	- 229 612	- 229 612
Utgående avskrivningar	- 1 009 275	- 779 663
Utgående redovisat värde	1 204 166	1 433 778

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	3,68 %	7 041 483	7 116 391
Stadshypotek	2025-10-30	3,28 %	375 000	395 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 416 483	7 511 391
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 416 483	-94 908
			0	7 416 483

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa:	12 000 000	12 000 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carl Julin
Ordförande

Emma Edfeldt
Ledamot

Erik Teljevik
Ledamot

Ellen Larsson
Ledamot

Kristina Pichler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2025



Åretorpet.pdf

(98685 byte)

SHA-512: 69f3b3beb85c125373c6f779d3ca8ea5f0e76
62a383315d04ee120cdf188db5e861a9564a83e22d62f0
1ba097ca44933b3a056e42c663264f0c99ada3aa9a30

Underskrifter

2025-03-25 08:20:48 (CET)



Carl Julin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-25 20:57:04 (CET)



Ellen Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-26 20:54:46 (CET)



Emma Edfeldt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-26 12:21:05 (CET)



Erik Sören Teljevik

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-25 19:19:16 (CET)



Kristina Pichler

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 14:46:36 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Åretorpet År 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

be4ec8c47eec8f36377567ebbbe17b7e487e237a0dcfa3250873313f50f2fe6155dc64e54f802f23fd2addd7bc8ce8cd8935271d6835c469cd77b6c6a607319e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.