

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Drömstugan Åre Strand**

769622-5064

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Drömstugan Åre Strand 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta föreningens fristående hus och till respektive hus hörande närområden (bostadsrätten) för nyttjande/uthyrning utan begränsning i tiden.

#### Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Åre Prästbord 1:126, föreningen innehar tomten med äganderätt. Fastigheten färdigställdes december 2011 där man upplåter fristående enfamiljshus. Avskrivning av byggnaden påbörjades 2012. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ÅSA Norge t.o.m 2023-12-01, fr.o.m. 2024-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. Samtliga fristående enfamiljshus är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsarean (BOA) är 903 kvm fördelade på 21 fristående enfamiljshus, där varje hus är 43 kvm med totalt 3 rum.

#### Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

AGO	fastighetsskötsel, tillsynstjänster och förmedlingstjänster
Holiday Club Sweden AB	TV-signal
Reaxcer	väghållning
Åre Kommun	vatten och avlopp
Lundstams	soppantering
Jämtkraft	hushållsel till hus och motorvärmare samt gatljus
Ahrås & Aldefelt Revision AB	revision
Talenom Redovisning AB	ekonomisk förvaltning

#### Fastighetens tekniska status

Framtagande av en underhållsplan har färdigställts under 2023. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3 % av taxeringsvärdet för fastigheten.

#### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Dag Rosén	ledamot & ordförande
Malin Dahlin	ledamot
Helén Sjöström	ledamot
Kenneth Sponton	ledamot
Patric Dahlqvist-Sjöberg	ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.  
Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

### Revisor

Jessica Aldefelt, Ahrås & Aldefelt Revision AB.

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-08-26.

Föreningen har sitt säte i Jämtland.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har genomfört markarbeten som flytt av stenar inför snöröjning, reparation av grusvägar, mm. Styrelsen har etablerat kontakt med grannföreningar för att diskutera snöröjning, snölagerplatser och framtid gemensamma markarbeten. Inköp av nya uteplatsbord och bortforsling av gamla. Gabioner har placerats ut för att minska genomfartstrafiken i området. Styrelsen har tagit in offerter för att åtgärda sophusets översvämningssproblem.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 32 st. Under året har en (1) lägenhet överlåtits. Under året har 2 medlemmar tillkommit samt 2 medlemmar avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 32 st.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	884	756	630	630
Resultat efter finansiella poster	-216	-636	-427	-350
Soliditet (%)	97,2	97,2	98,3	98,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	977	837	698	698
Yttre underhållsfond	1 017	889	762	634
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	221	221	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	221	221	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	95	-370	0	0
Räntekänslighet (%)	0,2	0,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	157	122	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	98,1	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningens avgift har under flera år inte täckt avskrivningar, men klarat utgifterna via avgiften, dvs avgiften täcker kassaflödesbehovet. Framtida underhållsbehov innebär att avgiften behöver höjas och den har höjt från hösten 2025.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 010 000	2 882 454	889 308	-8 953 442	-636 287	<b>34 192 033</b>
Disposition av föregående års resultat:				-636 287	636 287	<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond			127 764	-127 764		<b>0</b>
Årets resultat					-216 326	<b>-216 326</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 010 000</b>	<b>2 882 454</b>	<b>1 017 072</b>	<b>-9 717 493</b>	<b>-216 326</b>	<b>33 975 707</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 717 492
årets förlust	-216 326
	<b>-9 933 818</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	137 592
i ny räkning överföres	-10 071 410
	<b>-9 933 818</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	883 957	756 000
Övriga rörelseintäkter		0	14 920
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>883 957</b>	<b>770 920</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-705 739	-974 857
Övriga externa kostnader	4	-74 245	-127 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 857	-301 858
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 081 841</b>	<b>-1 404 128</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-197 884</b>	<b>-633 208</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 441	-3 080
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 442</b>	<b>-3 079</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-216 326</b>	<b>-636 287</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-216 326</b>	<b>-636 287</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-216 326</b>	<b>-636 287</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 148 290	34 434 450
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	15 697
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 148 290</b>	<b>34 450 147</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 148 290</b>	<b>34 450 147</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		198 500	214 500
Övriga fordringar		0	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 052	58 552
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>258 552</b>	<b>273 179</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		537 916	440 314
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>537 916</b>	<b>440 314</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>796 468</b>	<b>713 493</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 944 758</b>	<b>35 163 640</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		40 010 000	40 010 000
Uppskrivningsfond		2 882 454	2 882 454
Fond för yttre underhåll		1 017 072	889 308
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 909 526</b>	<b>43 781 762</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-9 717 492	-8 953 442
Årets resultat		-216 326	-636 287
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 933 818</b>	<b>-9 589 729</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 975 708</b>	<b>34 192 033</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Förskott från medlemmar		0	2 500
Leverantörsskulder		80 990	77 845
Skatteskulder		395 052	381 381
Övriga skulder		29 346	32 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 662	276 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>969 050</b>	<b>971 607</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 944 758</b>	<b>35 163 640</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-216 326	-636 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	301 857	301 858
Betald skatt		13 798	105 406
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>99 329</b>	<b>-229 023</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		16 000	-20 500
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 500	15 349
Förändring av leverantörsskulder		3 145	27 710
Förändring av kortfristiga skulder		-19 371	421 526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>97 603</b>	<b>215 062</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	8	0	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>97 603</b>	<b>15 062</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		440 314	425 252
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>537 917</b>	<b>440 314</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 bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Installationer	5 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	882 000	756 000
Intäkter SkiStar och AGO	0	14 920
Pant- och överlåtelseavgifter	1 958	0
	<b>883 958</b>	<b>770 920</b>

I föreningens årsavgifter ingår VA, markarbeten, snöröjning, kabel-TV, fastighetsunderhållet, el för utebelysning och parkeringsvärmare. Hushållsel, värme (el) och inre lägenhetsunderhåll ansvarar varje enskild Brf medlem för.

## Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
El	28 761	29 733
Vatten och avlopp	113 172	80 435
Snöröjning, städning och renhållning	147 721	143 193
Serviceavtal	128 152	115 089
Reparation och underhåll	0	324 121
Fastighetsförsäkringar	50 739	53 434
Övriga fastighetskostnader	20 400	20 400
Fastighetsskatt	200 025	195 027
Förbrukningsinventarier	16 770	13 425
	<b>705 740</b>	<b>974 857</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	20 625	17 500
Övriga externa kostnader	53 620	109 913
	<b>74 245</b>	<b>127 413</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 219 239	37 219 239
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 219 239</b>	<b>37 219 239</b>
Ingående avskrivningar	-2 784 789	-2 498 629
Årets avskrivningar	-286 160	-286 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 070 949</b>	<b>-2 784 789</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 148 290</b>	<b>34 434 450</b>
Bokfört värde byggnader	31 068 290	31 354 450
Bokfört värde mark	3 080 000	3 080 000
	<b>34 148 290</b>	<b>34 434 450</b>

### Not 6 Installationer på egen fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 488	78 488
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 488</b>	<b>78 488</b>
Ingående avskrivningar	-62 791	-47 093
Årets avskrivningar	-15 697	-15 698
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-78 488</b>	<b>-62 791</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 697</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	301 857	301 858
	<b>301 857</b>	<b>301 858</b>

### Not 8 Upptagna lån

	2024-12-31	2023-12-31
Upptagna lån	0	200 000
	<b>0</b>	<b>200 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

Åre  
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dag Rosén  
Ordförande

Malin Dahlin

Helén Sjöström

Kenneth Sponton

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

Jessica Aldefelt  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2025 09:31

**SENT BY OWNER:**

Emma Thuresson · 15.05.2025 11:32

**DOCUMENT ID:**

Hysc4Nmbee

**ENVELOPE ID:**

rJ55V4m-gx-Hysc4Nmbee

**DOCUMENT NAME:**

ÅR Brf Drömstugan Åre Strand för 20240101-20241231.  
pdf

12 pages

**SHA-512:**

637b1846fe28df96b0c8dad1e7ce6300f6162100b66119  
b8198ac750952123868bc86429207f593300c6d273366  
b3789e366c03fcbda6997a9e768e5c1b33bf2

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



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dag Erik Rosén dprs59@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 12:07 15.05.2025 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/10) IP: 85.229.180.244
2. Malin Sofia Dahlin dahlinos@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 14:13 15.05.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/25) IP: 78.79.171.249
3. Helen Sjöström sjostrom.helen@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 13:33 18.05.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/22) IP: 89.180.42.198
4. Kenneth Sponton kenneth.sponton@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 09:05 18.05.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/16) IP: 37.123.143.249
5. Jessica Tina Aldefelt jessica.aldefelt@aarevisio.n.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 09:31 20.05.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/18) IP: 185.152.179.32

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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



PAdES  
sealed