

Årsredovisning 2023

Brf Årevägen Huset Åreskutan, Åre

769629-9663



Välkommen till årsredovisningen för Brf Årevägen Huset Åreskutan, Åre

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. 16

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 kommer 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 då 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-14 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Åre Mörviken 1:139, vilken förvärvades 2015-06-01. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 15 bostadsrätter på adressen Årevägen 130 B i Åre. Fastigheten färdigställdes 2016 och har åsatts värdeår 2016.

Den totala byggnadsytan uppgår till 975 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

2 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-05-23 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kaj Peter Thorslund	Ordförande
Anders Blomqvist	Styrelseledamot
Henric Lagerkvist	Styrelseledamot
Karin Larsdotter Schwyzer	Styrelseledamot
Eva-Lena Conradson	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Susanna Cardell och Helene Forsman.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Magnus Emilsson valts och till revisorssuppleant Carina Eriksson, båda från BoRevision i Sverige AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. En extra föreningsstämma hölls 2023-12-04 med anledning av ändring av stadgar på grund av nya lagkrav.

Under året har också ett föreningsmöte genomförts per 2023-01-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2066.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Grindar och beslag till cykelgarage
- 2020 ● Skid- och pjäxställ i korridoren
- 2019 ● Asfaltering
- 2018 ● Installation av skidställ
Målning och klinker, källargolv
Utsmyckning av entrén
- 2017 ● Skyltar parkeringsplatser
Installation vallabänk
Justering entrédörr samt byte av kod

Planerade underhåll

Föreningen har inga större planerade underhåll för kommande räkenskapsår.

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med styrelsens fastställda underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	AGO Servicebolaget i Åre AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2023 ökat i jämförelse med år 2022.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 40%. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 20% från och med 2024-01-01. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Övriga uppgifter

Föreningen kom under året till en uppgörelse med NCC angående den rasade stödmuren bakom huset. NCC har tagit på sig att reparera muren. Arbetet påbörjades under hösten 2023 och förväntas vara klart under vintern 2024. Föreningens ekonomiska åtagande är begränsat till självvald efterkontroll av byggnationen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	981 626	729 802	729 537	709 429
Resultat efter fin. poster	-276 237	-579 358	-437 085	-401 745
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	100 000	0	0	0
Taxeringsvärde	31 600 000	31 600 000	22 344 000	22 344 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1000	633	633	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	69,8	84,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 941	8 105	8 023	8 187
Skuldsättning per kvm	7 941	8 105	8 023	8 187
Sparande per kvm	288	-23	156	159
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	27	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	83	87	75
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	55	52	43
Energikostnad per kvm	176	169	166	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,53	1,23	1,20	1,43
Räntekänslighet	8,96	12,87	12,67	-

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 el och fjärrvärme (totalt 111 127 kr) tas ut via årsavgiften genom en separat debitering, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Styrelsen beslutade inför 2023 om ökning av avgifterna med 40% för att ta höjd för risker kopplade till reparationen av en stödmur, ökande inflation samt den förväntat ökade räntekostnaden när huvuddelen av föreningens lån skulle omförhandlas i decembret 2023. Ränteläget försämrades ytterligare under 2023 varför styrelsen beslutade om en ytterligare höjning av avgiften med 20% från januari 2024. Vid återläggning av årets avskrivning så var resultatet för 2023 positivt med KSEK 281.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	52 970 000	-	-	52 970 000
Fond, yttre underhåll	0	-	100 000	100 000
Balanserat resultat	-2 422 597	-579 358	-100 000	-3 101 955
Årets resultat	-579 358	579 358	-276 237	-276 237
Eget kapital	49 968 045	0	-276 237	49 691 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 101 955
Årets resultat	-276 237
Totalt	-3 378 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-3 478 192
	-3 378 192

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	981 626	729 802
Övriga rörelseintäkter	3	15 610	150 001
Summa rörelseintäkter		997 236	879 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-492 395	-440 076
Övriga externa kostnader	7	-109 486	-365 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 836	-556 836
Summa rörelsekostnader		-1 158 717	-1 362 249
RÖRELSERESULTAT		-161 481	-482 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 924	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-119 680	-96 912
Summa finansiella poster		-114 756	-96 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-276 237	-579 358
ÅRETS RESULTAT		-276 237	-579 358

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	56 909 045	57 446 669
Markanläggningar	10	96 029	115 241
Summa materiella anläggningstillgångar		57 005 074	57 561 910
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 005 074	57 561 910
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 373	10 925
Övriga fordringar	11	1 369	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	91 285	88 817
Summa kortfristiga fordringar		105 027	99 798
Kassa och bank			
Kassa och bank		547 776	364 890
Summa kassa och bank		547 776	364 890
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		652 803	464 688
SUMMA TILLGÅNGAR		57 657 877	58 026 598

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 970 000	52 970 000
Fond för yttre underhåll		100 000	0
Summa bundet eget kapital		53 070 000	52 970 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 101 955	-2 422 597
Årets resultat		-276 237	-579 358
Summa ansamlad förlust		-3 378 192	-3 001 955
SUMMA EGET KAPITAL		49 691 808	49 968 045
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	4 900 000	240 000
Summa långfristiga skulder		4 900 000	240 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	2 842 000	7 662 000
Leverantörsskulder		51 129	39 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	172 940	117 510
Summa kortfristiga skulder		3 066 069	7 818 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 657 877	58 026 598

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-161 481	-482 446
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	556 836	556 836
	395 355	74 390
Erlagd ränta	-100 509	-95 616
Erhållen utdelning	4 924	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	299 770	-21 226
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 229	10 376
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 345	38 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342 886	27 672
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	240 000
Amortering av lån	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	182 886	107 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	364 890	257 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	547 776	364 890

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årevägen Huset Åreskutan, Åre 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.

I årsavgiften ingår kostnader för el och fjärrvärme.

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:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	864 309	617 400
Intäkt el och fjärrvärme	117 317	111 194
Pant- och överlåtelseavgifter	0	1 208
Summa	981 626	729 802

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturering	15 612	0
Övriga intäkter	-2	1
Försäkringsersättning	0	150 000
Summa	15 610	150 001

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	15 612	0
Fastighetsskötsel	89 381	87 300
Larm och bevakning	16 708	13 682
Besiktning och service	32 319	20 359
Snöskottning	25 069	13 161
Löpande reparationer och underhåll	46 003	49 309
Summa	225 092	183 811

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	29 778	30 221
Uppvärmning	87 539	80 971
Vatten	54 732	54 005
Sophämtning	33 731	30 426
Summa	205 780	195 623

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 107	28 171
TV/Bredband	32 416	32 471
Summa	61 523	60 642

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial/inventarier	220	4 798
Larmsändare brandlarm	16 456	17 263
Övriga externa kostnader	7 851	12 245
Revisionsarvoden	17 500	16 750
Ekonomisk förvaltning	46 164	43 692
Pant-och överlåtelsekostnad	0	1 208
Konsultkostnader	0	47 263
Bankkostnader	2 232	1 936
Advokatkostnader	19 063	220 182
Summa	109 486	365 337

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	119 380	96 912
Övriga räntekostnader	300	0
Summa	119 680	96 912

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 762 000	60 762 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 762 000	60 762 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 315 331	-2 777 707
Årets avskrivning	-537 624	-537 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 852 955	-3 315 331
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 909 045	57 446 669
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
Summa	31 600 000	31 600 000

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	192 081	192 081
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	192 081	192 081
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-76 840	-57 628
Årets avskrivning	-19 212	-19 212
Utgående ackumulerad avskrivning	-96 052	-76 840
Utgående restvärde enligt plan	96 029	115 241

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	56	56
Övriga fordringar	1 313	0
Summa	1 369	56

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 858	26 454
Fastighetsskötsel	21 939	21 075
Försäkringspremier	22 396	21 643
TV/Bredband	8 104	8 104
Ekonomisk förvaltning	11 988	11 541
Summa	91 285	88 817

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	-	-	0	50 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,35 %	2 500 000	7 612 000
Stadshypotek AB	2024-07-30	3,64 %	240 000	240 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	5,00 %	2 502 000	0
Stadshypotek AB	2028-12-01	3,97 %	2 500 000	0
Summa			7 742 000	7 902 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 842 000</i>	<i>7 662 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 991 800 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.

Lån 855848, 2 502 000 kr, innehas av borgen.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 016	5 375
El	2 754	3 609
Uppvärmning	14 217	10 081
Utgiftsräntor	28 289	9 118
Sophantering	1 729	801
Förutbetalda avgifter/hyror	100 435	72 026
Beräknat revisionsarvode	16 500	16 500
Summa	172 940	117 510

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 982 000	7 982 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Kaj Peter Thorslund
Ordförande

Anders Blomqvist
Styrelseledamot

Henric Lagerkvist
Styrelseledamot

Karin Larsdotter Schwyzer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514862176

Dokument

Brf Årevägen Huset Åreskutan, Åre, 769629-9663 -
Årsredovisning 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-04-10 11:55:42 CEST (+0200) av Amelie
Lohman (AL)
Färdigställt 2024-04-19 07:27:46 CEST (+0200)

Initierare

Amelie Lohman (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Peter Thorslund (PT)
peter@thorslund.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kaj
Peter Thorslund"
Signerade 2024-04-12 12:02:33 CEST (+0200)

Anders Blomqvist (AB)
andersblomqvist60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Blomqvist"
Signerade 2024-04-10 14:17:44 CEST (+0200)

Henric Lagerkvist (HL)
henric.lagerquist@sparkling.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIC LAGERKVIST"
Signerade 2024-04-16 15:49:25 CEST (+0200)

Karin Schwyzer (KS)
karin.schwyzzer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN LARSDOTTER SCHWYZER"
Signerade 2024-04-10 13:18:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514862176

Magnus Emilsson (ME)
magnus.emilsson@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt
Magnus Emilsson"
Signerade 2024-04-19 07:27:46 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Årevägen Huset Åreskutan, Åre, org.nr. 769629-96663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årevägen Huset Åreskutan, Åre för räkenskapsåret 2023.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ärevägen Huset Åreskutan, Åre för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487add7ec46d729c03df107f9

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-19 05:28:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>