

# Årsredovisning 2024

## Brf Fresk i Åre

769611-8186



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fresk i Åre

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## 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 ägda fastighet upplåta såväl fritidsbostäder som lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Åre.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Åre-Mörviken 2:44 som har värdeår 2005. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med en mellanliggande garagedel om 30 parkeringsplatser. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 402 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

1st 1 rum och kök

3st 1 rum och pentry

2st 2 rum och kök

3st 3 rum och kök

6st 4 rum och kök

2st 5 rum och kök

6st 6 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

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

### Styrelsens sammansättning

Thorleif Jener	Ordförande
Erik Karl Kristian Gustafsson	Styrelseledamot
Gustav Nilsson	Styrelseledamot
Lisa Bevemyr	Styrelseledamot
Per Roald	Styrelseledamot
Thomas Andrén	Suppleant
Malin Jackendi	Suppleant

### Valberedning

Stefan Dahlbo

Ulf Johansson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Carina Westlund Myrén	Revisor	BoRevision
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant	BoRevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen saknar en underhållsplan enligt BFN 2023:1 men har likväl en plan och process för uppföljning och genomgång av underhåll med föreningens tekniska förvaltare.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Löpande underhåll in- och utvändigt samt genomgång av värmepanna
- 2023 ● Löpande underhåll in- och utvändigt samt genomgång av värmepanna
- 2022 ● Löpande underhåll in- och utvändigt. Lagning av brustet avloppsrör från fastigheten till uppsamlingspunkt
- 2021 ● Löpande underhåll in- och utvändigt, byte av styrdon till hiss i hus A. Renovering av del av VVC ledning till följd av läckage. Røjning av träd på fastigheten
- 2020 ● Löpande underhåll in- och utvändigt samt återställande av skador efter incident med sopbil
- 2019 ● Dränering och avluftning av fastighetens krypgrunder, invändig målning trapphus, renovering av gärsgårdsstaket samt gallring och røjning på fastighet av träd och växtlighet
- 2018 ● Löpande underhåll in- och utvändigt i fastigheten samt renovering av avrinningen för smältvatten invid garageinfarten
- 2017 ● Löpande in- och utvändigt underhåll av fastighet, uppmärkning av P-platser i garage Grovrengröring trapphus samt lagning och målning av skador
- 2016 ● Rengöring/renovering trapphus och ytterdörrar, reparation skifferplattor Renovering dörrar kryputrymme, reparation av staket mot Tottvägen Bytt kompressor till värmeanläggning
- 2015 ● Bytt pumpar till värmesystem, målning av sophus, uppgraderat nödtelefon hissar samt renoverat ytterdörrar

### Planerade underhåll

- 2025 ● Utvärdera byte av värmeanläggning samt löpande inre- och yttre underhåll
- 2026 ● Ommålning Fasad

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	AGO Fastighetsservice AB
Kollektivt bredband och basutbud TV	Telia

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Mörviken GA:16 men utgör endast belastad fastighet.

Samfälligheten förvaltar angöringsväg Hummelvägen från Tottvägen med parkering och gångvägar, sopförvaringsbyggnad samt vatten- och avloppsledningar från förbindelsepunkt vid Tottvägen fram till husgrund.

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningens största driftskostnader utgörs av underhåll och löpande skötsel av fastigheten samt fastighetsel för främst uppvärmning. Kostnad för underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret har belastat resultatet för verksamheten.

Föreningen har för året ett negativt resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader om 543 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, som inte påverkar föreningens likviditet.

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut ökades årsavgifterna med 10% från 1 januari 2024. Styrelsen beslöt också under året att höja avgifterna för 2025 med ytterligare 10% för att ta höjd för det högre kostnads- och ränteläget.

##### Övriga uppgifter

Föreningen har under året gjort en Energideklaration som registrerats hos BoVerket.

Föreningen har under året också invänt mot sökt bygglov på Tottvägen 125, bl.a. utifrån att sökande avser bygga på mark som tillhör föreningen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 539 984	1 400 004	1 400 004	1 400 004
Resultat efter fin. poster	-542 862	-748 295	-477 882	-739 956
Soliditet (%)	84	84	84	84
Yttre fond	1 725 905	1 637 705	1 549 505	1 487 705
Taxeringsvärde	58 800 000	58 800 000	58 800 000	41 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	641	583	583	583
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	100,0	97,3	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 626	5 626	5 652	5 756
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 626	5 626	5 652	5 756
Sparande per kvm totalyta, kr	94	8	121	14
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	135	102	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	33	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	124	168	133	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,20	1,19	1,20	1,19
Räntekänslighet (%)	8,77	9,65	9,70	9,87

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande rörelsen om ca 225 tkr. Avskrivningarna, som uppgår till 768 tkr och resulterar i totalt negativt resultat för året, är inte kassaflödespåverkande.

För att kompensera för det högre kostnads- och ränteläget har styrelsen även för 2025 beslutat om en avgiftshöjning om 10%. Styrelsen gör bedömningen att den ekonomiska ställningen i föreningen är god.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	69 517 126	-	-	69 517 126
Upplåtelseavgifter	11 307 874	-	-	11 307 874
Fond, yttre underhåll	1 637 705	-	88 200	1 725 905
Balanserat resultat	-7 363 807	-748 295	-88 200	-8 200 302
Årets resultat	-748 295	748 295	-542 862	-542 862
<b>Eget kapital</b>	<b>74 350 603</b>	<b>0</b>	<b>-542 862</b>	<b>73 807 741</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 200 302
Årets resultat	-542 862
<b>Totalt</b>	<b>-8 743 164</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	88 200
Balanseras i ny räkning	-8 831 364
	<b>-8 743 164</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 539 984	1 400 004
Övriga rörelseintäkter		2 462	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 542 446</b>	<b>1 400 003</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 015 435	-1 126 563
Övriga externa kostnader	7	-139 871	-98 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 348	-768 348
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 923 655</b>	<b>-1 993 223</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-381 208</b>	<b>-593 220</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70	6 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 724	-161 790
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 654</b>	<b>-155 075</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-542 862</b>	<b>-748 295</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-542 862</b>	<b>-748 295</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	87 135 033	87 903 381
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 135 033</b>	<b>87 903 381</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>87 135 033</b>	<b>87 903 381</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 180	0
Övriga fordringar		3 270	3 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 593	53 624
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 043</b>	<b>56 829</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		437 774	256 677
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>437 774</b>	<b>256 677</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>513 817</b>	<b>313 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 648 851</b>	<b>88 216 887</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		80 825 000	80 825 000
Fond för yttre underhåll		1 725 905	1 637 705
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 550 905</b>	<b>82 462 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 200 302	-7 363 807
Årets resultat		-542 862	-748 295
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 743 164</b>	<b>-8 112 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 807 741</b>	<b>74 350 603</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	0	13 262 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>13 262 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		13 512 500	250 000
Leverantörsskulder		85 474	68 496
Skatteskulder		2 268	2 716
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	240 868	282 572
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 841 110</b>	<b>603 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 648 851</b>	<b>88 216 887</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-381 208</b>	<b>-593 220</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	768 348	768 348
	<b>387 140</b>	<b>175 128</b>
Erhållen ränta	70	59
Erlagd ränta	-161 724	-161 920
Erhållen utdelning	0	6 656
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>225 486</b>	<b>19 923</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 214	9 238
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 174	38 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>181 097</b>	<b>67 632</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-62 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-62 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>181 097</b>	<b>5 132</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>256 677</b>	<b>251 545</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>437 774</b>	<b>256 677</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fresk i 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 %
---------	-----

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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, FÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 539 984	1 400 004
Övriga intäkter	0	-1
Försäkringsersättning	2 462	0
<b>Summa</b>	<b>1 542 446</b>	<b>1 400 003</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	179 360	148 229
Städning	5 344	0
Besiktning och service	17 842	13 720
Vinterunderhåll	53 403	66 135
<b>Summa</b>	<b>255 949</b>	<b>228 084</b>

NOT 4, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	282 331	320 659
<b>Summa</b>	<b>282 331</b>	<b>320 659</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	208 099	323 070
Vatten	88 777	79 947
Sophämtning	36 233	39 400
<b>Summa</b>	<b>333 109</b>	<b>442 418</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 384	40 698
Kabel-TV	17 926	17 968
Bredband	40 246	40 190
Fastighetsskatt	37 490	36 547
<b>Summa</b>	<b>144 046</b>	<b>135 403</b>

**NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förbrukningsmaterial	16 491	21 170
Övriga förvaltningskostnader	16 273	8 047
Revisionsarvoden	18 750	16 875
Ekonomisk förvaltning	54 244	52 220
Konsultkostnader	34 114	0
<b>Summa</b>	<b>139 871</b>	<b>98 312</b>

**NOT 8, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	97 434 976	97 434 976
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>97 434 976</b>	<b>97 434 976</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 531 595	-8 763 247
Årets avskrivning	-768 348	-768 348
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 299 943</b>	<b>-9 531 595</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 600 000</i>	<i>20 600 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
<b>Summa</b>	<b>58 800 000</b>	<b>58 800 000</b>

**NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	473	1 749
Fastighetsskötsel	16 784	16 138
Försäkringspremier	27 415	17 331
Kabel-TV	1 498	1 502
Bredband	3 356	3 343
Förvaltning	14 067	13 561
<b>Summa</b>	<b>63 593</b>	<b>53 624</b>

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-10-24	1,19 %	4 262 500	4 262 500
Swedbank	2025-01-24	1,20 %	4 650 000	4 650 000
Swedbank	2025-02-25	1,20 %	4 600 000	4 600 000
<b>Summa</b>			<b>13 512 500</b>	<b>13 512 500</b>
Varav kortfristig del			13 512 500	250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 512 500 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 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 754	69 421
El	18 708	49 466
Utgiftsräntor	14 452	14 452
Renhållning	1 914	2 026
Förutbetalda avgifter/hyror	141 165	128 332
Beräknat revisionsarvode	18 875	18 875
<b>Summa</b>	<b>240 868</b>	<b>282 572</b>

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 160 000	17 160 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Åre

---

Erik Karl Kristian Gustafsson  
Styrelseledamot

---

Gustav Nilsson  
Styrelseledamot

---

Lisa Bevemyr  
Styrelseledamot

---

Per Roald  
Styrelseledamot

---

Thorleif Jener  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision  
Carina Westlund Myrén  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.02.2025 13:54

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 21.02.2025 16:16

DOCUMENT ID:

r1-CRdG8qye

ENVELOPE ID:

Bk00uML5Jl-r1-CRdG8qye

DOCUMENT NAME:

Brf Fresk i Åre, 769611-8186 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THORLEIF JENER thorleif.jener@concejo.se	Signed Authenticated	21.02.2025 16:23 21.02.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.109.68
2. Per Magnus Roger Roald roaldconsulting@gmail.com	Signed Authenticated	22.02.2025 09:32 21.02.2025 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.43.24
3. Erik Karl Kristian Gustafsson erik.gustafsson@ekkg.se	Signed Authenticated	25.02.2025 07:48 25.02.2025 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.102.174
4. Lisa Johanna Bevemyr lisa@bevemyr.com	Signed Authenticated	25.02.2025 19:45 25.02.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. GUSTAV NILSSON gustav.nilsson@seb.se	Signed Authenticated	27.02.2025 15:34 27.02.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.222.78
6. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	Signed Authenticated	28.02.2025 13:54 28.02.2025 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fresk i Åre, org.nr. 769611-8186

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fresk i Åre för räkenskapsåret 2024.

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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fresk i Åre för räkenskapsåret 2024 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 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 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 revisionssed 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 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 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.

Åre

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.02.2025 13:55

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 21.02.2025 16:16

DOCUMENT ID:

rJXA0uM8qJl

ENVELOPE ID:

SJxCCuzL5yl-rJXA0uM8qJl

DOCUMENT NAME:

Fresk i Åre Revisionsberättelse 20241231.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYRÉN	Signed	28.02.2025 13:55	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@borevision.se	Authenticated	28.02.2025 13:52	Low	IP: 158.174.125.18

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