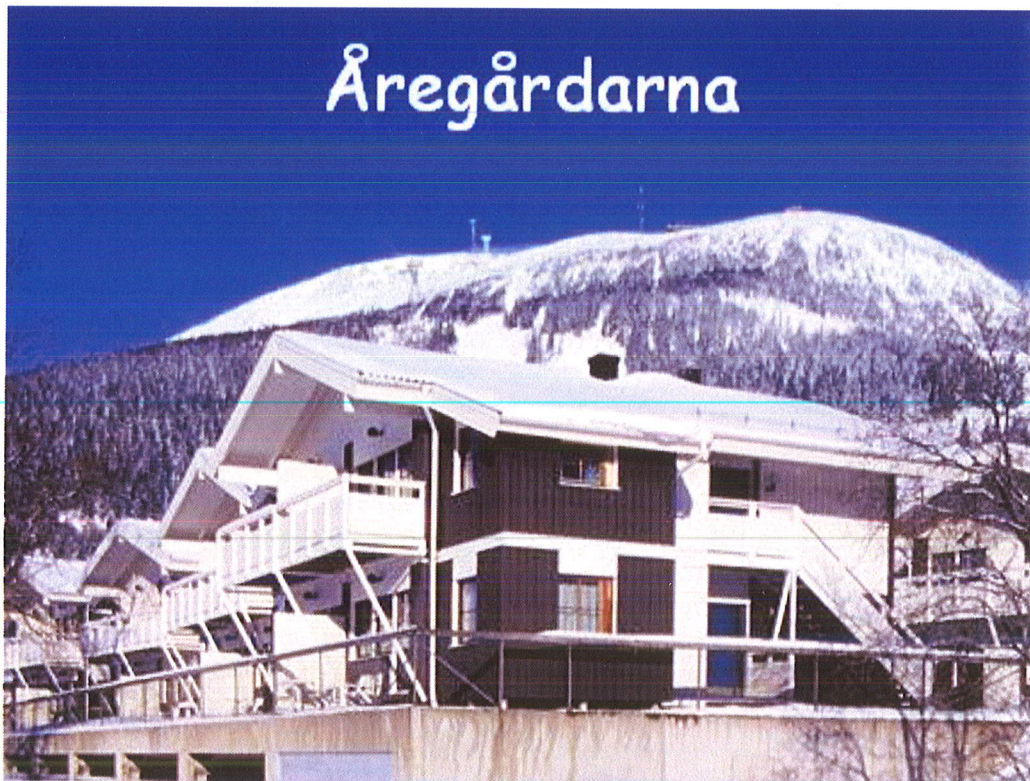


# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Åregårdarna

Org.nr 716414-5703



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

---

### Kontaktinformation

Postadress: c/o Deloitte, Box 415, 831 26 ÖSTERSUND  
Besöksadress: Stationsvägen Åre  
Telefon: 070-750 02 04 (Ove Berkefelt, ordförande)  
Mail: [ove.berkefelt@telia.com](mailto:ove.berkefelt@telia.com) (Ove Berkefelt)  
[www.åregårdarna.se](http://www.åregårdarna.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)  
Mail: [backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

**Föreningens fastighet**, Mörviken 2:43 i Åres kommun förvärvades 1981-01-08.

Föreningens fastighet består av 48 lägenheter i fristående hus samt 18 lägenheter i flygelbyggnad i anslutning till Hotell Åregården. Lägenheter ligger på adressen Stationsvägen 2. Fastigheten byggdes 1981 och har värdeår 1981.

**Lägenheter och lokalers** yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 3 225 kvm, varav 2 866 kvm utgör lägenhetsyta och 359 kvm lokalyta. I föreningen finns 30 garageplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning  
63 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök

Samtliga 66 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 1 uthyrd yta/lokal avseende poolområde med bastu.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Dina Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2015 vilken sträcker sig 4 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Värdehöjande reparationer	2007
Asfaltering	2009
Spa	2009
Garagerenovering	2010
Tättningsarbeten	2011
Målningsarbeten	2012

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Skistar.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1979-03-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1980-07-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2003-05-27.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 73 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 71. Under året har 3 överlåtelse skett och 1 gåva.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.



**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-06-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ove Berkefelt	ledamot/Ordf
Holger Mattsson	ledamot
Tomas Tapper	ledamot
Li Nordenskiöld	ledamot
Martin Sune Malmström	ledamot
Stefan Lyrmark	ledamot
Niklas Prager	ledamot
Staffan Claesson	suppleant
Niklas Nasiell	suppleant
Anna Blom	suppleant

Till **revisor** har Lennart Larsson, Grant Thornton Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Magnus Granhed och Hans Lindholm varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts har under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av Ove Berkefelt och Li Nordenskiöld.

#### Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat med projektet Nya Åregårdarna. Arbetet har syftat till att utvärdera intresset, tillvägagångssättet och villkoren för en exploatör att ta ett totalansvar från detaljplan till byggnation. Möten har ägt rum med flera tänkbara byggföretag, finansierare och arkitekter. Något avtal har inte träffats.

Under året har hotell Åregården sålts och föreningens avtal med Gåab har avslutats. Föreningen har tecknat ett avtal med Åre Relax och Spa gällande poolområdet och också tagit på sig kostnaderna för att driva området. Bassängen har lagts ned på grund av hygieniska och kostnadsmässiga skäl.

Flygeln har genomgått en OVK-besiktning. Anmärkningar har åtgärdats och ventilationen har anpassats till nya förhållanden.

Nya avtal har tecknats gällande TV och WiFi.

En ny underhållsplan har utarbetats.

Lantmäteriet har gjort en uppmätning av tomtgränsen mellan flygeln och hotellbygganden. Byggnadernas belägenhet är sådan att en fastighetsreglering bör komma till stånd.

Byggnaderna och marken har underhållits med:

Renovering och målning av trappor och räcken, altandörrar och fönster.

Renovering och utbyte av vissa blå ytterdörrar och förrådsdörrar.

Bättringsmålning av småhusens utsidor.

En hög poppel intill St Olavs väg blåste ned och skadade hus och räcke. Skadan har åtgärdats och försäkringen har ersatt. Två höga popplar intill Stationsvägen har tagits ned för att undvika kommande stormskador.

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Åre Relax och Spa

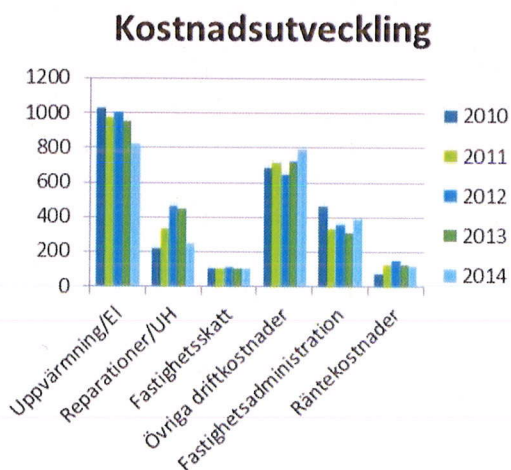
Com Hem AB

Wifi

**Föreningens resultat** för år 2014 är 51 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på 112 Kkr. Förändringen beror främst på en högre avskrivningstakt av byggnad med 170 Kkr, en linjär avskrivning på 100 år. Driftskostnaderna för 2014 ligger 260 Kkr lägre än föregående år vilket bland annat kan förklaras av lägre reparationskostnader, fjärrvärme och fastighetsel.

I resultatet ingår avskrivningar med 536 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 587 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens löpande verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 587 Kkr.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader ligger i samma nivå som tidigare år eller har ökat något.



## Händelser efter räkenskapsåret

Arbetet med att finna en exploatör för Nya Åregårdarna fortsätter. Normalt underhåll av byggnader fortsätter.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 35 Mkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras under 2015 framgår nedan:

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasadrenovering	2015	200

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	År
Nedläggning av pool Ventilationsåtgärder	2014

## Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 096	2 367	2 529	2 544	2 521
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-441	-48	-9	112	51
Soliditet, %	84,07	84,66	84,74	84,20	84,54
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	698	736	795	794	794
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 291	1 291	1 291	1 291	1 291
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 658	8 658	8 658	8 658	8 658
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,58	3,28	3,86	3,30	3,05
Fastighetens belåningsgrad, % *	13	13,7	13,9	14,1	14,4

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 510 110
Årets resultat	51 101
	<hr/>
	-1 459 009
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	50 882
I ny räkning överföres	-1 509 891
	<hr/>
	-1 459 009

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 520 608	2 543 775
Övriga rörelseintäkter	2	526 759	607 043
		<u>3 047 367</u>	<u>3 150 818</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 960 537	-2 222 311
Övriga externa kostnader	4	-194 517	-133 730
Personalkostnader	5	-188 223	-177 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-535 674	-378 069
		<u>-2 878 951</u>	<u>-2 911 951</u>
<b>Rörelseresultat</b>		168 416	238 867
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		92	41
Räntekostnader		-117 407	-126 725
		<u>-117 315</u>	<u>-126 684</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		51 101	112 183
<b>Årets resultat</b>		<b>51 101</b>	<b>112 183</b>

## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	<b>Not</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	25 614 694	26 150 368
Pågående nyanläggning	7	<u>247 073</u>	<u>247 073</u>
		25 861 767	26 397 441
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 861 767	26 397 441
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		28 387	56 550
Aktuell skattefordran		0	5 255
Övriga fordringar		2 583	2 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>117 603</u>	<u>152 861</u>
		148 573	217 157
<b>Kassa och bank</b>		1 915 640	1 363 527
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 064 213	1 580 684
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 925 980</b>	<b>27 978 125</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 815 000	24 815 000
Yttre fond		254 410	203 528
		<u>25 069 410</u>	<u>25 018 528</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 510 110	-1 571 411
Årets resultat		51 101	112 183
		<u>-1 459 009</u>	<u>-1 459 228</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>23 610 401</u>	<u>23 559 300</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		3 700 000	3 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 700 000</u>	<u>3 700 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		65 611	317 720
Aktuell skatteskuld		8 086	0
Övriga skulder		11 635	52 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	530 247	348 887
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>615 579</u>	<u>718 825</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 925 980</b>	<b>27 978 125</b>

### POSTER INOM LINJEN

#### Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>

#### Ansvarsförbindelser

I projektet Nya Åregårdarna har GÅAB förskotterat 300 000 kr för arkitektarbete.

I händelse av att projektet inte kommer till stånd ersätter föreningen GÅAB med 150 000 kr.

Om projektet kommer till stånd erlägger föreningen 300 000 kr till GÅAB.

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	168 416	238 867
Avskrivningar	535 674	378 069
Erhållen ränta mm	92	41
Erlagd ränta	<u>-117 407</u>	<u>-126 725</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>586 775</b>	<b>490 252</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	28 163	341 872
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	40 421	-24 248
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-252 109	185 764
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>148 863</u>	<u>7 835</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>552 113</b>	<b>1 001 475</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>-131 308</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-131 308</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>552 113</b>	<b>870 167</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 363 527</u>	<u>493 359</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 915 640</b>	<b>1 363 527</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av med procentsatser enligt nedan.

Byggnader: 1 %

Inredning: 10 %

Värdehöjande reparationer: 7 %

Markanläggning: 5 %

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### **Personal**

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode är bokfört med 124 070 kr.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter	2 277 000	2 277 000
	Hyresintäkter, p-plats	242 084	264 376
	Övriga intäkter	1 524	2 399
		<u>2 520 608</u>	<u>2 543 775</u>

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Hyra pool/bastu	526 759	518 169
	Försäkringsersättning	0	88 874
		<u>526 759</u>	<u>607 043</u>

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Elavgifter / fjärrvärme	817 734	948 929
	Vatten och avlopp	234 960	206 359
	Sophämtning	131 482	123 075
	Snöröjning, sandning	73 388	60 611
	Fastighetsskötsel/vicevärdskostnader	112 747	86 861
	Reparation/underhåll	244 655	445 413
	Kabel-tv	86 804	92 260
	Självrisk/ Obligatorisk ventkontroll OVK	62 500	52 800
	Försäkringspremier	87 532	90 457
	Fastighetsskatt	102 072	101 610
	Övriga driftskostnader	6 663	13 936
		<u>1 960 537</u>	<u>2 222 311</u>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Ekonomisk förvaltning	75 834	71 922
	Revisionsarvode	37 523	35 448
	Styrelsemöten och årsstämma	17 644	16 841
	Övriga externa kostnader	69 616	9 519
		<u>200 617</u>	<u>133 730</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Styrelsearvoden	124 070	127 989
	Sociala avgifter	34 080	36 932
	Skattefri bilersättning	6 095	2 590
	Resekostnader	23 978	10 330
		<u>188 223</u>	<u>177 841</u>

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	29 439 525	29 439 525
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 439 525	29 439 525
	Ingående avskrivningar	-3 289 157	-2 911 088
	Årets avskrivningar	-535 674	-378 069
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 824 831	-3 289 157
	Utgående redovisat värde	25 614 694	26 150 368
	Redovisat värde byggnader	18 196 368	18 713 408
	Redovisat värde markanläggningar	275 366	294 000
	Redovisat värde mark	7 142 960	7 142 960
		<u>25 614 694</u>	<u>26 150 368</u>
	<b><i>Taxeringsvärde</i></b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	30 975 000	30 975 000
		22 572 000	22 572 000

<b>Not 7</b>	<b>Pågående nyanläggning</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	247 073	115 765
	Planbesked	0	131 308
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 073	247 073
	Utgående redovisat värde	247 073	247 073

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ekonomisk Förvaltning	0	18 570
	Fastighetsförsäkring	90 976	87 532
	Fastighetsskötsel	0	20 520
	Kabel tv	20 527	20 282
	Övriga upplupna kostnader	6 100	5 957
		<u>117 603</u>	<u>152 861</u>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtel.- avg	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 815 000		203 528	-1 571 412	112 183
Resultatdisp. enl. beslut på f.g års föreningsstämma			50 882	61 302	-112 183
Årets vinst					51 101
Belopp vid årets utgång	24 815 000		254 410	-1 510 110	51 101

### Not 10 Långfristiga skulder

2014-12-31

2013-12-31

Stadshypotek	3 700 000	3 700 000
	3 700 000	3 700 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Stadshypotek	2017-04-30	3,86		1 700 000
Stadshypotek	2015-02-13	1,93		300 000
Stadshypotek	2015-02-13	1,93		600 000
Stadshypotek	2015-02-27	1,92		400 000
Stadshypotek	2015-03-30	1,92		700 000
			0	3 700 000

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	El och fjärrvärme	106 472	133 274
	OVK-besiktning	62 500	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	122 584	94 207
	Upplupna räntekostnader	12 305	13 622
	Revision	25 000	25 000
	Arvoden och sociala avgifter	75 423	0
	Skistar	6 452	8 574
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 511	74 210
		<u>530 247</u>	<u>348 887</u>

Stockholm 2015-05-05

Holger Mattsson

Li Nordenskiöld

Niklas Prager

Martin Sune Malmström

Stefan Lymark

Ove Berkefelt

Tomas Tapper

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2015.

Lennart Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åregårdarna, org. nr 716414-5703

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åregårdarna för år 2014.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Åregårdarnas finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Åregårdarna för räkenskapsåret 2014.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

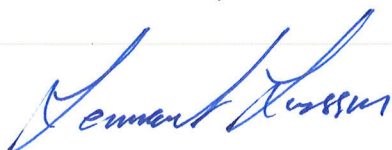
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

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

Östersund den 11/5 2015



Lennart Larsson  
Auktoriserad revisor