

ÅRSREDOVISNING

för

Årehus AB

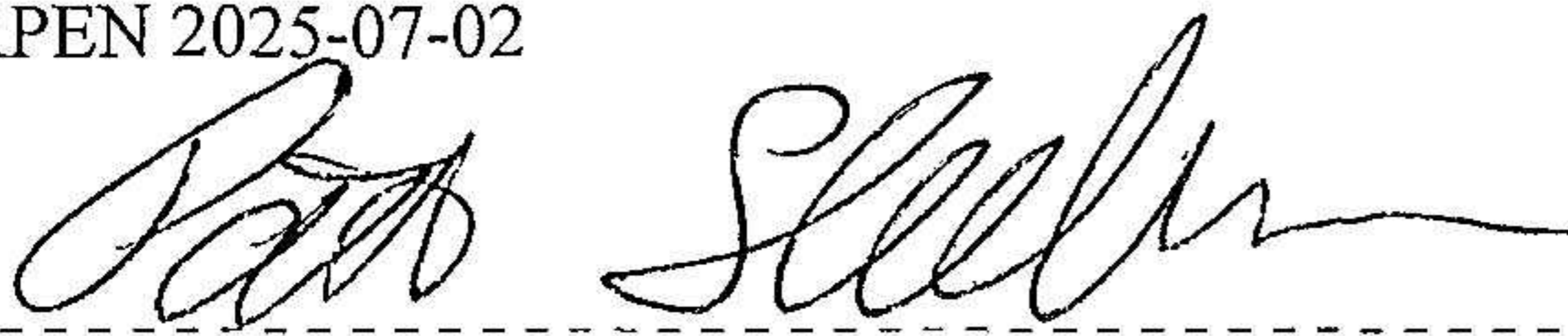
Org.nr. 556289-2702

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	17

Undertecknad VD i Årehus AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 6 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

JÄRPEN 2025-07-02



Pär Hedman

ÅRSREDOVISNING

för

Årehus AB
Org.nr. 556289-2702

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, TSEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Årehus AB är ett helägt kommunalt bolag som ägs av Åre kommun, organisationsnummer 212000-2494, med säte i Åre kommun.

Bolaget bildades 1987 och har till föremål för sin verksamhet att inom Åre kommun förvärva, sälja, äga och förvalta fastigheter samt bygga bostäder, affärslokaler och kommunala verksamhetslokaler.

Ändamålet för bolagets verksamhet är att inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostads- och lokalförsörjningen i Åre kommun. Bolagets långsiktiga verksamhetsinriktning är att tillgodose behovet av bra bostäder och lokaler samt god boendeservice till sina hyresgäster. I fastighetsbeståndet finns bostäder, offentliga verksamhetslokaler så som exempelvis förskolor, skolor, äldreboenden, vårdcentraler, brand- och ambulansstationer samt även kontor, butiker- och industrilokaler.

Årehus AB har fastigheter i Järpen, Mörsil, Kall, Mattmar, Hallen, Åre, Undersåker och Duved.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter ett händelserikt 2023, där Årehus stod inför både interna och externa utmaningar som ökade byggpriser och ekonomisk oro i omvärlden, har 2024 präglats av en kraftfull omstart. Med fokus på stabilisering och utveckling har Årehus tagit viktiga steg mot en starkare framtid. Genom ett målmedvetet arbete med kostnadseffektiviseringar och ekonomisk styrning har bolaget under 2024 förbättrat resultatet före skatt, exklusive fastighetsaffärer, med 8 miljoner kronor. Årehus fortsätter samtidigt investera betydande resurser i fastigheterna genom återinvesteringar, reparationer och underhåll.

Årehus ledning tillsammans med styrelsen har inlett ett omfattande strategiarbete för att skapa en långsiktig och hållbar plan för bolagets utveckling. Parallellt pågår en utredning av fastighetsbeståndet och en genomlysning av lokalernas nyttjande för att optimera både ekonomi och samhällsnytta.

De årliga hyreshöjningarna inför 2024 blev 6,52% för lokaler (KPI) och 4,99% för bostäder. Årehus gick in i förhandlingarna med Hyresgästföreningen med ett krav på 10% höjning för bostadsbeståndet, vilket hade varit nödvändigt för att möta de ökade kostnaderna.

Bolaget har per 2024-12-31 en soliditet om 9,66% vilket är strax under ägardirektivets mål på minst 10%. Att nyinvesteringar sker uteslutande med extern finansiering och att bolagets kassaflöde återinvesteras i verksamheten i stället för att amortera på lån och bolaget samtidigt inte redovisar någon vinst, får till följd att soliditeten försämras.

Direktavkastningen på bostadsbeståndet var 3,84% under 2024, ägardirektivet anger att direktavkastningen på bostadsbeståndet ska vara som lägst 2,5% och att bolaget ska arbeta för att uppnå 5%

I Brolägdaprojektet har Årehus tillsammans med vår samarbetspartner tagit fram ett nytt förfrågningsunderlag för en totalentreprenad motsvarande ca 250 lägenheter, 5 punkthus samt ett garage. Samtidigt har visionsarbetet för Centrumhus i Åre tagit form och en gemensam plan för nästa steg är på väg att slutföras. I Duved Framtid har Årehus deltagit i en omstrukturering av bolaget och fokus framåt ligger på att tillskapa byggrätter och fortsätta detaljplanarbetet.

Investeringar

Åre kommuns attraktionskraft märks även i behovet av såväl nya bostäder som skolor och förskolor.

En ny förskola med åtta avdelningar är under uppförande i Duved med beräknat tillträde för Åre kommun i januari 2026.

Under året har Årehus förvärvat en fastighet planlagd för bostadsbebyggelse i Storlien. Bolaget har påbörjat arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag för en totalentreprenad avseende ett flerbostadshus med 16 lägenheter på den fastigheten.

Vidare har bolaget genomfört en upprustning av Borggården vid gymnasieskolan i Järpen samt investeringar i ny ventilation i flertalet fastigheter. I övrigt har det genomförts och pågår en mängd underhållsprojekt av varierade omfattning för att bibehålla och förbättra statusen på beståndet.

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

Framtida utveckling

Årehus ska fortsätta arbeta för att vara ett långsiktigt hållbart bolag. För att vara det behöver Årehus fortsätta arbeta med bolagets ekonomi och skapa positiva resultat som borgar för att soliditeten återställs till 10%. Tillsammans med ägaren tar Årehus fram en strategi för hur man ytterligare kan förstärka bolagets ekonomiska ställning. Med bakgrund mot 2024 års utveckling ser bolaget goda möjligheter till fortsatt förbättring.

Ett av bolagets fokusområden under 2025 kommer att vara arbete med trygghets- och trivselskapande åtgärder i bostadsbeståndet. Vidare kommer ett stort arbete genomföras för att få på plats en hållbar och effektiv IT-miljö för bolaget, vilket kommer att innebära förbättringar för både medarbetare och hyresgäster.

Målsättningen med de intressebolag Årehus är delägare i är att tillskapa byggrätter med olika upplåtelseformer. Dessa ska senare säljas, alternativt behållas för att möjliggöra nyproduktion i Årehus regi. Målsättningen är att engagemangen i intressebolagen avvecklas när målen har uppnåtts. Under tiden fram till dess skall Årehus bidra till att fortsätta optimera resultatet i bolagen.

Hållbarhet

Årehus är stolta över att meddela att hyresgästerna är mer nöjda än någonsin! Den hyresgästundersökning som genomförts under 2024 visar en markant förbättring jämfört med den senaste mätningen 2022. Den positiva utvecklingen har lett till att Årehus nominerats till en Kundkristall i kategorin "Största lyft - Serviceindex" vid AktivBos årliga event den 6 februari 2025. Årehus trygghetsindex blev 87,4 vilket är en ökning med 6,7 procentenheter mot senaste mätningen.

Jämfört med år 2023 har energiförbrukningen per kvm minskat med 5,9% på el och 5,3% på fjärrvärme. Energiförbättrande åtgärder är en naturlig del i driften. Bolaget jobbar dagligen med att identifiera energitjuvar i beståndet. Målet för vårt arbete med effektivare energihushållning är att energianvändningen ska minska utan att hyresgästerna upplever en försämrad värmekomfort.

Arbetsmiljön har varit ett av bolagets mest prioriterade områden under året. Genom ett inkluderande och närvarande ledarskap har Årehus lagt en stark grund för en hållbar och positiv arbetskultur. Resultatet av medarbetarundersökningen som genomfördes under hösten bekräftar detta, med fortsatt höga betyg för både arbetsmiljö och ledning.

Årehus har avtal gällande företagshälsovårdstjänster och under verksamhetsåret fick samtliga anställda erbjudande om en hälsoundersökning. Vidare erbjuder bolaget friskvårdstimme samt subventionerar friskvårdspeng, allt för att främja god hälsa. Sjukfrånvaron har ökat från 1,6% år 2023 till 2,45% år 2024, vilket är under det kommungemensamma målet om 5%. Bolagets målsättning är att bibehålla den låga nivån på sjukfrånvaro och bolaget ser att uppföljning vid sjukdomsfall och snabb återgång till arbete ger resultat.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	151 914	139 532	119 401	105 894	107 933
Res. efter finansiella poster	-546	-1 789	4 137	-1 060	3 155
Res. i % av nettoomsättningen	-0,35	-1,28	3,46	-1,00	2,92
Balansomslutning	1 292 190	1 243 931	1 216 349	1 100 026	917 632
Soliditet (%)	9,67	10,22	10,60	8,68	8,93
Avkastning på eget kapital (%)	-0,43	-1,39	3,68	-1,19	3,90
Avkastning på totalt kapital (%)	2,29	1,98	1,27	0,65	1,24
Kassalikviditet (%)	96,17	25,90	74,83	150,30	30,17

Definitioner av nyckeltal, se noter

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 830	1 668	124 483	-1 926	127 055
Balanseras i ny räkning			-1 926	1 926	0
Årets resultat				-2 264	-2 264
Belopp vid årets utgång	2 830	1 668	122 557	-2 264	124 791
			2024-12-31		2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			100 732		100 732

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	122 556 372
årets förlust	<u>-2 264 189</u>
	120 292 183
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>120 292 183</u>
	120 292 183

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ank=20250704;2025070840345

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	2, 3	151 914	139 532
Övriga rörelseintäkter		<u>6 223</u>	<u>14 289</u>
		158 137	153 821
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-64 222	-65 740
Övriga externa kostnader	4, 5	-12 946	-15 136
Personalkostnader	6	-12 305	-10 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-40 355	-38 255
Övriga rörelsekostnader		<u>0</u>	<u>-43</u>
		-129 828	-129 685
Rörelseresultat		28 309	24 136
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		828	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-29 683</u>	<u>-26 229</u>
		-28 855	-25 925
Resultat efter finansiella poster		-546	-1 789
Bokslutsdispositioner			
Andra bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>-224</u>
		0	-224
Resultat före skatt		-546	-2 013
Skatt på årets resultat	7	-1 718	87
Årets resultat		<u>-2 264</u>	<u>-1 926</u>

ank=20250704;2025070840346

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark		1 117 581	1 141 593
Inventarier, verktyg och installationer	9	11 989	13 348
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	96 243	48 581
		<u>1 225 813</u>	<u>1 203 522</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11	250	250
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	25 856	25 106
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	7 080	6 630
		<u>33 186</u>	<u>31 986</u>

Summa anläggningstillgångar

1 258 999

1 235 508

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		4 043	4 704
Övriga fordringar		1 724	3 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 439	702
		<u>7 206</u>	<u>8 423</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	18	25 985	0
Summa kassa och bank		<u>25 985</u>	<u>0</u>

Summa omsättningstillgångar

33 191

8 423

SUMMA TILLGÅNGAR

1 292 190

1 243 931

ank=20250704;2025070840347

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

16

2 830

2 830

Reservfond

1 668

1 668

4 498

4 498

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

122 556

124 483

Årets resultat

-2 264

-1 926

120 292

122 557

Summa eget kapital

124 790

127 055

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

224

224

Summa obeskattade reserver

224

224

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

14

16 665

16 950

Summa avsättningar

16 665

16 950

Långfristiga skulder

17

Checkräkningskredit

0

1 190

Skulder till kreditinstitut

1 116 000

1 066 000

Summa långfristiga skulder

1 116 000

1 067 190

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

20 078

16 266

Aktuella skatteskulder

1 118

1 772

Övriga skulder

2 696

3 139

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

10 619

11 335

Summa kortfristiga skulder

34 511

32 512

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 292 190

1 243 931

ank=20250704;2025070840348

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	28 309	24 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	40 348	38 132
Erhållen ränta m.m.		828	304
Erlagd ränta		-29 683	-26 229
Betald inkomstskatt		-2 659	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		37 143	36 343
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		661	791
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		556	431
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 812	-320
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 159	3 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 013	40 533
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	8	0	-1 124
Försäljning av byggnader och mark		0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	9	-334	-199
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		166	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-62 470	-69 996
Förvärv av koncernföretag	11	0	-225
Förvärv av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	-750	-750
Årets lämnade lån till intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	-450	-6 630
Årets amorteringar från intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 838	-78 924
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Upptagna långfristiga lån		50 000	25 000
Checkräkningskredit		-1 190	1 190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		48 810	26 190
Förändring av likvida medel		25 985	-12 201
Likvida medel vid årets början		0	12 201
Likvida medel vid årets slut	21	25 985	0

ank=20250704:2025070840349

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Verkligt värde på fastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna är det bedömda marknadsvärdet per 2024-12-31. Värderingen av fastigheterna har gjorts enligt kassaflödesmetoden, en avkastningsbaserad marknadssimulering där fastigheternas förväntade kassaflöden analyseras och diskonteras. Kalkylperioden är tio år. Direktavkastningskravet ligger i intervallet 4,5-9,5%. Under året har en tredjedel av fastighetsbeståndet genomgått en extern värdering inklusive fysisk besiktning genom en värderingskonsult.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktssredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	100
Dränering	50
El, VA, ventilation	40
Yttertak	30
Tekniska installationer	25
Fasad och fönster	25
Snickerier, ytskikt och maskinell utrustning	20
Verksamhetsanpassning	20
Inventarier	5-10

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

NOTER

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	<i>Nettoomsättning uppdelad på verksamhetsgren</i>		
	Bostäder	31 209	30 628
	Lokaler	120 706	108 905
	Övriga intäkter	6 223	14 287
		158 138	153 820
	<i>Resultatet uppdelat på verksamhetsgren</i>		
	Bostäder	-5 101	5 632
	Lokaler	2 837	-7 558
		-2 264	-1 926
	<i>Nettoomsättning uppdelad på geografisk marknad</i>		
	Åre kommun	158 138	153 820
		158 138	153 820
	<i>Resultatet uppdelat på geografisk marknad</i>		
	Åre kommun	-2 264	-1 926
		-2 264	-1 926
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
	Hysesintäkter	151 915	139 532
	Övriga intäkter	6 223	14 288
		158 138	153 820

I resultatet per rörelsegren ingår vinst från fastighetsförsäljning på bostäderna med 0 kr (6 630 TSEK)

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	86,00%	83,00%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	6,32%	5,86%

NOTER

Not 4	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2024	2023
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	1 485	1 184
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	1 042	781
	Mellan 2 till 5 år	410	643
	Senare än 5 år	0	0
		<u>1 452</u>	<u>1 424</u>

Bolaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende kaffemaskin, skrivare och företagsbilar.

Not 5	Ersättning till revisorer	2024	2023
	KPMG		
	Revisionsuppdrag	289	300
	Skatterådgivning	0	0
	Övriga tjänster	0	0
		<u>289</u>	<u>300</u>

Med revisionsuppdrag avses KPMG AB revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 6	Personal	2024	2023
	Medelantal anställda		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	25,24	23,89
	varav kvinnor	5,77	4,81
	varav män	19,47	19,08
	Löner, ersättningar m.m.		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen och VD:		
	Löner och ersättningar	1 132	1 035
	Pensionskostnader	474	268
		<u>1 606</u>	<u>1 303</u>
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	12 569	12 074
	Pensionskostnader	1 413	876
		<u>13 982</u>	<u>12 950</u>
	Sociala kostnader och löneskatt	4 617	4 307
	Summa styrelse och övriga	<u>20 205</u>	<u>18 560</u>

NOTER

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	1	1
varav män	5	5
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1
varav kvinnor	1	1

VD har tre månaders uppsägningstid. VD har rätt till ett avgångsvederlag om tolv månadslöner vid uppsägning från Bolagets sida.

Av redovisade pensionskostnader avser 625 tkr, varav 185 tkr till styrelse och VD, premier hänförliga till tidigare räkenskapsår som betalats under 2024.

Not 7	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	-2 004	-139
	Uppskjuten skatt	285	226
	Summa redovisad skatt	-1 719	87
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	-546	-2 013
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	112	415
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-1 729	-1 414
	Ej skattepliktiga intäkter	4	7
	Skattemässiga justeringar	-390	-327
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-1	0
	Underskottsavdrag som nyttjas i år	0	1 198
	Förändring Uppskjuten skatt	285	226
	Avrundningsdifferens	0	-18
	Summa redovisad skatt	-1 719	87

Not 8	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 498 324	1 434 642
	Inköp	0	1 124
	Omklassificeringar	14 810	62 558
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 513 134	1 498 324
	Ingående avskrivningar	-356 731	-320 007
	Försäljningar/utrangeringar	0	1
	Årets avskrivningar	-38 822	-36 725
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-395 553	-356 731
	Utgående redovisat värde	1 117 581	1 141 593
	Verkligt värde	1 916 230	1 859 004

NOTER

ank=20250704;2025070840354

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 989	1 768
Inköp	334	199
Försäljningar/utrangeringar	-167	-621
Omklassificeringar	0	14 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 156</u>	<u>15 989</u>
Ingående avskrivningar	-2 641	-1 600
Försäljningar/utrangeringar	7	490
Årets avskrivningar	-1 533	-1 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 167</u>	<u>-2 641</u>
Utgående redovisat värde	<u>11 989</u>	<u>13 348</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	48 581	56 019
Inköp	62 470	69 996
Försäljningar/utrangeringar	0	-232
Omklassificeringar	-14 808	-77 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>96 243</u>	<u>48 581</u>
Utgående redovisat värde	<u>96 243</u>	<u>48 581</u>

Not 11 Andelar i koncernföretag

Företag Org.nummer Säte	Antal Kap.andel %	Eget kapital Resultat	Redovisat värde
Brolägda Holding AB 559397-4446 Åre	250 100,00%	226 0	250
			<u>250</u>

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	250	25
Försäljningar/utrangeringar	0	225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>250</u>	<u>250</u>
Utgående redovisat värde	<u>250</u>	<u>250</u>

NOTER

Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Företag Organisationsnummer Säte	Antal Kap.andel %	Eget kapital Resultat	Redovisat värde
Duved Framtid AB 559173-5252 Duved	10 612 500 25,00%	47 428 -2 611	15 113
Centrumhus i Åre AB 559378-4076 Åre	125 50,00%	13 987 -963	9 043
Skoltomten i Åre AB 559448-8762 Åre	200 40,00%	28 649 -338	1 700
			25 856

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 106	23 656
Inköp	750	1 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 856	25 106
Utgående redovisat värde	25 856	25 106

Not 13 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 630	0
Tillkommande	450	6 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 080	6 630
Utgående redovisat värde	7 080	6 630

Not 14 Uppskjuten skatt

	2024-12-31		2023-12-31	
	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	80 896	16 665	82 281	16 950
		16 665		16 950

Redovisad uppskjuten skatteskuld beräknas till gällande nominell skattesats. Årehus har värderat den uppskjutna skatteskulden som avser de temporära skillnaderna i fastigheterna till en skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Enligt gällande regelverk redovisas ingen uppskjuten skatt som finns vid förvärvstillfället i samband med ett tillgångsförvärv.

NOTER

ank=20250704;2025070840356

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	322	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 117	702
	<u>1 439</u>	<u>702</u>
Not 16 Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	5 660	500,00
Antal/värde vid årets utgång	5 660	500,00
Not 17 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 116 000	1 066 000
Skulder till kreditinstitut - betalas inom 1 år	162 000	193 000
Skulder till kreditinstitut - betalas inom 2 till 5 år	821 000	873 000
Skulder till kreditinstitut - betalas senare än 5 år	133 000	0
Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	133 000	0
Not 18 Checkräkningskredit	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	25 000	25 000
Checkräkningskrediten utgör ett koncernkonto och avtalad kredit uppgår till 25 000 000 kr. Per 2024-12-31 är 0 tkr av krediten utnyttjad.		
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	1 128	833
Upplupna semesterlöner	561	496
Upplupna sociala avgifter	377	573
Förutbetalda hyresintäkter	6 051	5 638
Övriga upplupna kostnader	2 502	3 795
	<u>10 619</u>	<u>11 335</u>
Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	40 355	38 255
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-7	0
Avsättningar	0	-226
Övriga poster	0	103
	<u>40 348</u>	<u>38 132</u>

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

NOTER

Not 21	Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank	25 985	-1 190
	Utnyttjade kortfristiga krediter	<u>0</u>	<u>1 190</u>
		25 985	0

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

122 556

årets förlust

-2 264

120 292

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

120 292

120 292

Not 23	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder för vilka säkerheter ställts

Övriga avsättningar

Fastighetsinteckningar

32 297

32 297

Garantiförpliktelse Fastigo

278

267

Not 24 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

ank=20250704;2025070840357

JÄRPEN

Christian Jelbring
Styrelseledamot

Pär Hedman
Styrelseledamot

Ola Eckerdal
Styrelseledamot

Birgitta Wikström
Styrelseledamot

Mikael Sundman
Styrelseledamot

Maths Larsson
Styrelseledamot

Anna Karin Lundmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

ank=20250704;2025070840358

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Anna-Karin Lundmark
Företag: Årehus
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-03 15:23:15 GMT+01:00
Transaktions-ID: c3b17e6b3be44071b8ab691894c4b8d0

Underskrift 2

Namn: Ola Eckerdal
Företag: Årehus
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-03 15:41:37 GMT+01:00
Transaktions-ID: 8519af37d9714703bdbae09e5122a211

Underskrift 3

Namn: Mikael Sundman
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-03 19:03:12 GMT+01:00
Transaktions-ID: 0802b85d46be4346884bf8391a3efdb1

Underskrift 4

Namn: Pär Hedman
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-05 12:00:54 GMT+01:00
Transaktions-ID: 0ebcaac7aaca4ceca2b915c465941b9d

Underskrift 5

Namn: Birgitta Wikström
Företag: Årehus
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-06 13:05:47 GMT+01:00
Transaktions-ID: fadcf8136cae49a79b27191fe5ac6baf

Underskrift 6

Namn: Maths Larsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-06 13:59:58 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3fa2a3657d3d420fa9e5ca3ef0c238b9

Underskrift 7

Namn: Christian Jelbring
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-10 08:55:58 GMT+01:00
Transaktions-ID: 10df81d6f1074ebdbd08aa62faf3e220

Underskrift 8

Namn: Lars Skoglund
Företag: KPMG
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-11 07:41:56 GMT+01:00
Transaktions-ID: f6da5313e26c499993419d5f8c0f22e3

ank=20250704;2025070840359

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Årehus Aktiebolag, org. nr 556289-2702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Årehus Aktiebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Årehus Aktiebolags 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Årehus Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Årehus Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Årehus Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den dag som framgår av digitalsignatur.

KPMG AB

Lars Skoglund

Auktoriserad 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."

LARS SKOGLUND

Undertecknare

Serienummer: 4087a0e16bc5e8[...]0e295fea14648

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-03-11 06:42:59 UTC



ank=20250704;2025070840362

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: PFS26-7CXQH-JODLF-8C3WD-ETGIG-3W874