

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 1

769611-0753

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för nyttjande för fritidsändamål.

Föreningens byggnader:

Fastigheten färdigställdes 2005-2009 där man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsytan är 6561 kvm fördelade på 66 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

14 st 1 sovrum radhus

22 st 2 sovrum radhus

8 st 3 sovrum radhus

6 st 2 sovrum strandhus

16 st 3 sovrum strandhus

Förvaltning

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

Entreprenör

Ownership Service AB

Ownership Service AB

Jämtkraft

Åre kommun

Uppdrag

Administrativ- och ekonomiskförvaltning

Fastighetsförvaltning

El, fjärrvärme


VA

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 20 årig underhållsplan.

Beskattning

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

Föreningen har sitt säte i Åre. 

Medlemsinformation

Förändring i medlemsantalet	2022	2021
Antal medlemmar vid räkenskapsbörjan	3366	3366
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	35	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	35	4
Antal medlemmar vid årets slut	3366	3366

Styrelse

Alexander Andreasson	Ledamot/Ordförande
Arne Eskilsson	Ledamot
Benny Grahn	Ledamot
Erik Dahm	Ledamot
Sinikka Kohtala	Ledamot
Bengt-Owe Palmgren	Ledamot
Lars Gösta Rörick	Ledamot

Suppleanter har varit Riku Rauhala och Rikard Bengtsson.

- Föreningens firma har tecknats av styrelsen, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Jerry Johansson som huvudansvarig revisor.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-10-24.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 354	13 354	13 890	13 194
Resultat efter finansiella poster	-239	-80	931	-448
Soliditet (%)	92,9	92,8	92,9	92,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	197 655 160	203 685	-2 745 354	-80 225	195 033 266
Disposition av föregående års resultat:			-80 225	80 225	0
Nyttjad fond för yttre underhåll		-203 685	203 685		0
Årets resultat				-238 609	-238 609
Belopp vid årets utgång	197 655 160	0	-2 621 894	-238 609	194 794 657

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 621 894
årets förlust	-238 609
	-2 860 503

behandlas så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 860 503
	-2 860 503

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. 1

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	13 354 140	13 354 140
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 354 140	13 354 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 833 423	-10 840 508
Övriga externa kostnader	4	-477 289	-418 281
Personalkostnader		-14 572	-22 684
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 072 490	-1 958 613
Summa rörelsekostnader		-13 397 774	-13 240 086
Rörelseresultat		-43 634	114 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 979	-194 279
Summa finansiella poster		-194 975	-194 279
Resultat efter finansiella poster		-238 609	-80 225
Resultat före skatt		-238 609	-80 225
Årets resultat		-238 609	-80 225

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	198 027 432	199 677 077
Inventarier och installationer	6	1 391 019	1 344 260
Summa materiella anläggningstillgångar		199 418 451	201 021 337
Summa anläggningstillgångar		199 418 451	201 021 337
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 293 571	9 037 212
Summa kortfristiga fordringar		10 293 571	9 037 212
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 550	1 550
Summa kassa och bank		1 550	1 550
Summa omsättningstillgångar		10 295 121	9 038 762
SUMMA TILLGÅNGAR		209 713 572	210 060 099

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		197 655 160	197 655 160
Fond för yttre underhåll		0	203 685
Summa bundet eget kapital		197 655 160	197 858 845
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 621 894	-2 745 354
Årets resultat		-238 609	-80 225
Summa fritt eget kapital		-2 860 503	-2 825 579
Summa eget kapital		194 794 657	195 033 266
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		522 718	503 284
Övriga skulder		5 122	7 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		391 075	515 565
Summa kortfristiga skulder		918 915	1 026 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 713 572	210 060 099

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-43 630	114 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 072 490	1 958 613
Erlagd ränta		-194 979	-194 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 833 881	1 878 388
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 110	579 808
Förändring av kortfristiga skulder		-107 919	311 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 710 852	2 769 226
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-469 603	-890 209
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-469 603	-890 209
Årets kassaflöde		1 241 249	1 879 017
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 023 910	7 144 893
Likvida medel vid årets slut		10 265 159	9 023 910

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	120 år
Inventarier	5 år

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter veckoandelar	13 188 600	13 188 600
Arrende	165 540	165 540
	13 354 140	13 354 140

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	2 225 917	2 212 400
Yttre målning/underhåll	361 250	375 000
Serviceavtal OSS AB	6 057 120	6 057 120
VA-avgifter	409 427	418 499
El-avgifter	791 591	751 978
Uppvärmning	736 383	780 700
Fastighetsskatt	251 735	244 811
	10 833 423	10 840 508

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Årsbokslut och revisionskostnader	51 969	59 610
IT-kostnader	165 300	165 300
Övriga kostnader	260 020	193 371
	477 289	418 281

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	218 258 793	218 258 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 258 793	218 258 793
Ingående avskrivningar	-18 581 716	-16 932 070
Årets avskrivningar	-1 649 646	-1 649 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 231 362	-18 581 716
Utgående redovisat värde	198 027 431	199 677 077

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 269 074	2 378 865
Inköp	469 603	890 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 738 677	3 269 074
Ingående avskrivningar	-1 924 814	-1 615 846
Årets avskrivningar	-422 844	-308 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 347 658	-1 924 814
Utgående redovisat värde	1 391 019	1 344 260

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen förutsatt att lånet förnyas vilket föreningen har för avsikt att göra	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

Åre 2023-04 - 17



Alexander Andreasson
Ordförande



Arne Eskilsson



Sinikka Kohtala



Benny Grahn



Bengt-Owe Palmgren



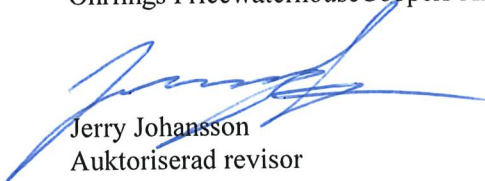
Lars Gösta Rörick



Erik Dahm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 1, org.nr 769611-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 1 för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 föreningen 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 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

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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 föreningens 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 en förening 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 förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 9 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor