

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 1

769611-0753

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen förvärvat marken där samtliga byggnader i bostadsrätten är belägna, det vill säga hela Åre Prästbord 1:124.

Medlemsinformation

	2019	2018
Förändring i medlemsantalet		
Antal medlemmar vid räkenskapsbörjan	3366	816
Fusion Brf Åre Sjö 2-6	0	2550
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	16
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5	16
Antal medlemmar vid årets slut	3366	3366

Styrelse

Alexander Andreasson	Ledamot
Arne Eskilsson	Ledamot
Benny Grahn	Ledamot
Carl-Erik Henriksson	Ledamot
Sinikka Kohtala	Ledamot
Bengt-Owe Palmgren	Ledamot
Lars Gösta Rörick	Ledamot

Suppleanter har varit Riku Rauhala och Erik Axel Dahm

- Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 1 protokollförda sammanträden.
- Föreningens firma har tecknats av styrelsen, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Anders Eriksson som huvudansvarig revisor.

Stadgar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 194	13 178	2 917	2 815
Resultat efter finansiella poster	-448	-390	133	-719
Soliditet (%)	92,9	99,7	99,7	99,7

LA

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	197 655 160	808 685	-3 443 111	-390 131	194 630 603
Disposition av föregående års resultat:			-390 131	390 131	0
Årets resultat				-448 125	-448 125
Belopp vid årets utgång	197 655 160	808 685	-3 833 242	-448 125	194 182 478

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 833 241
årets förlust	-448 125
	-4 281 366

behandlas så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-285 000
i ny räkning överföres	-3 996 366
	-4 281 366

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

bl

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	13 193 940	13 178 401
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 193 940	13 178 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-11 140 237	-10 904 314
Övriga externa kostnader	5	-562 933	-808 301
Personalkostnader		-21 184	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 911 222	-1 854 520
Summa rörelsekostnader		-13 635 576	-13 567 135
Rörelseresultat		-441 636	-388 734
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 489	-1 397
Summa finansiella poster		-6 489	-1 397
Resultat efter finansiella poster		-448 125	-390 131
Resultat före skatt		-448 125	-390 131
Årets resultat		-448 125	-390 131

6 Az

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

6

202 674 688

184 324 696

Inventarier och installationer

7

781 018

812 513

Summa materiella anläggningstillgångar

203 455 706

185 137 209

Summa anläggningstillgångar

203 455 706

185 137 209

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

5 345 751

10 107 068

Summa kortfristiga fordringar

5 345 751

10 107 068

Summa omsättningstillgångar

5 345 751

10 107 068

SUMMA TILLGÅNGAR

208 801 457

195 244 277

bl

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

197 655 160

197 655 160

Fond för yttre underhåll

808 685

808 685

Summa bundet eget kapital

198 463 845

198 463 845

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 833 241

-3 443 111

Årets resultat

-448 125

-390 131

Summa fritt eget kapital

-4 281 366

-3 833 242

Summa eget kapital

194 182 479

194 630 603

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

14 000 000

0

Summa långfristiga skulder

14 000 000

0

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

262 044

234 942

Övriga skulder

7 534

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

349 400

378 732

Summa kortfristiga skulder

618 978

613 674

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

208 801 457

195 244 277 *bm*

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-448 125

-390 131

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 911 222

1 854 520

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 463 097

1 464 389

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

54 078

-97 466

Förändring av kortfristiga skulder

5 305

257 866

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 522 480

1 624 789

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-20 229 719

-294 195

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-20 229 719

-294 195

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

14 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

14 000 000

0

Årets kassaflöde

-4 707 239

1 330 594

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

10 005 049

1 870 897

Övertagna likvida medel vid fusion

0

6 803 558

Likvida medel vid årets slut

5 297 810

10 005 049

b k

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.

Bolaget har inget eget bankkonto, in- och utbetalningar av fordringar och skulder sker via servicebolaget Ownership Service AB och regleras via ett avräkningskonto. I kassaflödesanalysen avser Likvida medel detta avräkningskonto.

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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att fortsätta utföra löpande underhåll av lägenheterna.

Föreningen har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet påverkar/kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och eventuella risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. I denna bedömning har man kommit fram till att påverkan på bolaget är begränsad.

Not 3 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter veckoandelar	13 193 940	13 178 400
	13 193 940	13 178 400

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	1 816 566	1 698 138
Yttre målning/underhåll	285 000	0
Arrende mark	762 840	761 220
Serviceavtal OSS AB	6 057 120	6 057 120
VA-avgifter	294 813	282 670
El-avgifter	820 152	880 455
Uppvärmning	827 841	939 820
Fastighetsskatt	275 905	284 891
	11 140 237	10 904 314

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Årsbokslut och revisionskostnader	74 235	203 125
IT-kostnader	242 479	160 835
Övriga kostnader	246 219	203 011
Kostnader fusion	0	241 330
	562 933	808 301

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 957 475	40 000 000
Inköp	19 999 638	
Fusion 2018-10-16		157 957 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 957 113	197 957 475
Ingående avskrivningar	-13 632 779	-2 708 035
Fusion 2018-10-16		-9 275 098
Årets avskrivningar	-1 649 646	-1 649 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 282 425	-13 632 779
Utgående redovisat värde	202 674 688	184 324 696

6
7

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 882 228	418 001
Inköp	230 081	294 195
Fusion 2018-10-16		1 170 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 112 309	1 882 228
Ingående avskrivningar	-1 069 715	-255 013
Fusion 2018-10-16		-609 828
Årets avskrivningar	-261 576	-204 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 331 291	-1 069 715
Utgående redovisat värde	781 018	812 513

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 000 000	0
	14 000 000	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	0
	14 000 000	0

b
te

Åre 2020-04-09



Carl Erik Henriksson



Arne Eskilsson



Alexander Andreasson



Sinikka Kohtala



Benny Grahn



Bengt-Owe Palmgren



Lars Gösta Rörick

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson
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 2019.

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 2019 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. 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 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Östersund den 29 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson
Auktoriserad revisor