

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 7
769619-7685

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 januari 2015 där man upplåter lägenheter.

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrätter har alla lägenheter överlåtits.

Bostadsytan är 654 kvm fördelade på 8 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

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.

Tomträtt

Föreningen innehar marken med tomträtt och betalar arrende för detta. Upplåtelsen gäller för en tid 25 år från och med tillträdesdagen (2017-07-01). Efter utgången av denna tid har föreningen rätt att förlänga arrendeavtalet under ytterligare en period om 25 år. Föreningen ska senast 1 år innan den ursprungliga avtalsperiodens upphörande meddela markägaren om man önskar en förlängning. Uppsägning och/eller begäran om villkorsändring ska ske skriftligen senast 9 månader före arrendetidens utgång. Sker ej uppsägning eller begärs ej villkorsändring inom de tider som anges ovan är kontraktet förlängt med 5 år.

Arrendeavgiften indexuppräknas enligt KPI (konsumentprisindex) årligen.

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 2023 har löpande underhåll utförts efter behov.

Medlemsinformation

Förändring i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapetsbörjan	147	147
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2	4
Antal medlemmar vid årets slut	147	147

Styrelse

Alexander Andreasson	Ledamot
Sinikka Kohtala	Ledamot
Patrik Viklund	Ledamot

Suppleant har varit Benny Grahn och Daniele Giovanni Gambierazzi.

- Föreningens firma har tecknats av styrelsen.

Revisor

Revisor har varit Sara Deutschmann, Revidacta Audit AB.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2015-04-23.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	654	641	635	661
Resultat efter finansiella poster	-111	-105	-126	-32
Soliditet (%)	99,7	99,7	99,6	99,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	356	282	309	257
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Upplýsning vid förlust

Storleken på förlusten understiger årets avskrivningar vilket innebär att förlusten inte påverkar föreningens likvida medel och därmed inte heller möjligheten att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 500 000	-784 898	-104 541	21 610 561
Disposition av föregående års resultat:		-104 541	104 541	0
Årets resultat			-111 460	-111 460
Belopp vid årets utgång	22 500 000	-889 439	-111 460	21 499 101

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-889 439
årets förlust	-111 460
	-1 000 899
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 000 899
	-1 000 899

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	653 760	640 944
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		653 760	640 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-575 780	-556 913
Övriga externa kostnader	5	-1 750	-950
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 500	-187 500
Summa rörelsekostnader		-765 030	-745 363
Rörelseresultat		-111 270	-104 419
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190	-122
Summa finansiella poster		-190	-122
Resultat efter finansiella poster		-111 460	-104 541
Resultat före skatt		-111 460	-104 541
Årets resultat		-111 460	-104 541

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	20 984 375	21 171 875
Summa materiella anläggningstillgångar		20 984 375	21 171 875
Summa anläggningstillgångar		20 984 375	21 171 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 743	0
Summa kortfristiga fordringar		7 743	2
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		567 230	513 377
Summa kassa och bank		567 230	513 377
Summa omsättningstillgångar		574 973	513 379
SUMMA TILLGÅNGAR		21 559 348	21 685 254

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 500 000	22 500 000
Summa bundet eget kapital		22 500 000	22 500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-889 439	-784 898
Årets resultat		-111 460	-104 541
Summa fritt eget kapital		-1 000 899	-889 439
Summa eget kapital		21 499 101	21 610 561
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		60 247	74 693
Summa kortfristiga skulder		60 247	74 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 559 348	21 685 254

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-111 460	-104 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	187 500	187 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	76 040	82 959
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 741	0
Förändring av kortfristiga skulder	-14 446	-2 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 853	80 354
Årets kassaflöde	53 853	80 354
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	513 377	433 023
Likvida medel vid årets slut	567 230	513 377

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

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 kommer samtliga lägenheter att underhållas löpande efter behov.

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Intäkt årsavgifter	653 760	640 944
	653 760	640 944

I föreningens årsavgifter ingår VA, värme, el, sophantering, fastighetsförsäkring, markarrende, snöröjning, gräsklippning, löpande fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Serviceavtal OSS AB	120 000	120 000
Brandlarm	19 093	22 094
Arrende mark	165 540	165 540
VA-avgifter	66 578	43 640
El-avgifter	89 261	68 993
Uppvärmning	77 220	71 741
Reparation och underhåll	10 328	37 705
Fastighetsskatt	27 760	27 200
	575 780	556 913

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga kostnader	1 750	950
	1 750	950

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 500 000	22 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 500 000	22 500 000
Ingående avskrivningar	-1 328 125	-1 140 625
Årets avskrivningar	-187 500	-187 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 515 625	-1 328 125
Utgående redovisat värde	20 984 375	21 171 875

Åre 2024- -

Sinikka Kohtala

Patrik Viklund

Alexander Andreasson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 18:15

SENT BY OWNER:

Sara Deutschmann · 22.04.2024 16:10

DOCUMENT ID:

HkICJgNbR

ENVELOPE ID:

ryqT1LVWC-HkICJgNbR

DOCUMENT NAME:

230101-231231 Årsredovisning Brf Åre Sjö 7 Grex 3.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SINIKKA KOHTALA Sinikka.Kohtala@holidayclub.se	Signed Authenticated	22.04.2024 18:29 22.04.2024 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/22) IP: 178.174.137.166
2. Patrik Lennart Viklund Patrik.Viklund@holidayclub.se	Signed Authenticated	23.04.2024 09:41 23.04.2024 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/09) IP: 194.89.71.196
3. Karl Otto Alexander Andreasson a.andreasson@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 10:36 23.04.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/24) IP: 90.235.23.248
4. SARA MARIA DEUTSCHMANN sara.deutschmann@revidacta.se	Signed Authenticated	23.04.2024 18:15 23.04.2024 18:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/17) IP: 62.95.35.194

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 7
Org.nr. 769619-7685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 7 för år 2023. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 7 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

ÅRE den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 18:14

SENT BY OWNER:

Sara Deutschmann · 23.04.2024 18:10

DOCUMENT ID:

BJ0t6UrbR

ENVELOPE ID:

HJ6tp8BbC-BJ0t6UrbR

DOCUMENT NAME:

Brf Åre Sjö 7 Revisionsberättelse 2023 769619-7685 (2024-04-23).pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA MARIA DEUTSCHMANN sara.deutschmann@revidacta.se	Signed Authenticated	23.04.2024 18:14 23.04.2024 18:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/17) IP: 62.95.35.194

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed