

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 1

769611-0753

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

b/l

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har särskilt beaktat hur utbrottet av Covid-19 påverkat föreningen och vår bedömning är att påverkan varit begränsad.

Medlemsinformation

Förändring i medlemsantalet	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapetsbörjan	3366	3366
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	19	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	19	5
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

- 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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	13 890	13 194	13 178	2 917
Resultat efter finansiella poster	931	-448	-390	133
Soliditet (%)	92,9	92,9	99,7	99,7

bk

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	197 655 160	808 685	-3 833 242	-448 125	194 182 478
Disposition av föregående års resultat:			-448 125	448 125	0
Nyttjad fond för yttre underh		-285 000	285 000		0
Årets resultat				931 012	931 012
Belopp vid årets utgång	197 655 160	523 685	-3 996 367	931 012	195 113 490

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 996 366
årets vinst	931 012
	-3 065 354

behandlas så att ianspråktagande av fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	-320 000
	-2 745 354
	-3 065 354

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

BA

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	13 890 102	13 193 940
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 890 102	13 193 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 390 841	-11 140 237
Övriga externa kostnader	5	-425 189	-562 933
Personalkostnader		-14 572	-21 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 934 200	-1 911 222
Summa rörelsekostnader		-12 764 802	-13 635 576
Rörelseresultat		1 125 300	-441 636
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 288	-6 489
Summa finansiella poster		-194 288	-6 489
Resultat efter finansiella poster		931 012	-448 125
Resultat före skatt		931 012	-448 125
Årets resultat		931 012	-448 125

LN

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	201 326 723	202 674 688
Inventarier och installationer	7	763 019	781 018
Summa materiella anläggningstillgångar		202 089 742	203 455 706
Summa anläggningstillgångar		202 089 742	203 455 706
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 203 591	5 345 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		535 962	0
Summa kortfristiga fordringar		7 739 553	5 345 751
Summa omsättningstillgångar		7 739 553	5 345 751
SUMMA TILLGÅNGAR		209 829 295	208 801 457

h

Balansräkning Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

197 655 160 197 655 160

Fond för yttre underhåll

523 685 808 685

Summa bundet eget kapital

198 178 845 198 463 845

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 996 366 -3 833 241

Årets resultat

931 012 -448 125

Summa fritt eget kapital

-3 065 354 -4 281 366

Summa eget kapital

195 113 491 194 182 479

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

14 000 000 14 000 000

Summa långfristiga skulder

14 000 000 14 000 000

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

390 957 262 044

Övriga skulder

5 122 7 534

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

319 725 349 400

Summa kortfristiga skulder

715 804 618 978

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

209 829 295

208 801 457 *6 K*

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		1 125 300	-441 636
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 934 200	1 911 222
Erlagd ränta		-194 288	-6 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 865 212	1 463 097
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-546 719	54 078
Förändring av kortfristiga skulder		96 826	5 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 415 319	1 522 480
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-568 236	-20 229 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-568 236	-20 229 719
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	14 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	14 000 000
Årets kassaflöde		1 847 083	-4 707 239
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 297 810	10 005 049
Likvida medel vid årets slut		7 144 893	5 297 810

bl

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 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 föreningens framtida utveckling och eventuella risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. I denna bedömning har man kommit fram till att påverkan på föreningen är begränsad.

bkc

Not 3 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter veckoandelar	13 188 600	13 188 600
Hysesintäkter vecka 53	535 962	0
Arrende	165 540	5 340
	13 890 102	13 193 940

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	1 869 448	1 816 566
Yttre målning/underhåll	479 214	285 000
Arrende mark	0	762 840
Serviceavtal OSS AB	6 057 120	6 057 120
VA-avgifter	334 986	294 813
El-avgifter	692 260	820 152
Uppvärmning	721 588	827 841
Fastighetsskatt	236 225	275 905
	10 390 841	11 140 237

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Årsbokslut och revisionskostnader	65 328	74 235
IT-kostnader	165 300	242 479
Övriga kostnader	194 561	246 219
	425 189	562 933

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 957 113	197 957 475
Inköp	301 680	19 999 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 258 793	217 957 113
Ingående avskrivningar	-15 282 425	-13 632 779
Årets avskrivningar	-1 649 645	-1 649 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 932 070	-15 282 425
Utgående redovisat värde	201 326 723	202 674 688

sk

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 112 309	1 882 228
Inköp	266 556	230 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 378 865	2 112 309
Ingående avskrivningar	-1 331 291	-1 069 715
Årets avskrivningar	-284 555	-261 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 615 846	-1 331 291
Utgående redovisat värde	763 019	781 018

Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

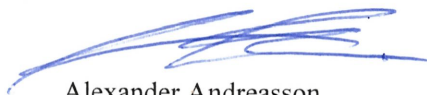
Åre 2021-05-11



Carl Erik Henriksson



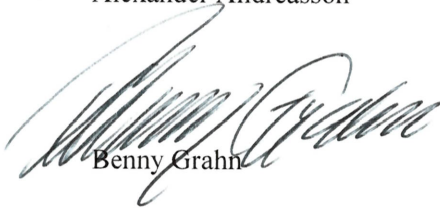
Arne Eskilsson



Alexander Andreasson



Sinikka Kohtala



Benny Grahn



Bengt-Owe Palmgren



Lars Gösta Rörick

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21

26

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 2020 (räkenskapsåret).

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 2020 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 2020 (räkenskapsåret) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 26 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson
Auktoriserad revisor