

# Årsredovisning

---

## *Brf Åre Fjällby 1*

769614-7979

Styrelsen för Brf Åre Fjällby 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5  |
| - Resultaträkning        | 6      |
| - Balansräkning          | 7 - 8  |
| - Noter                  | 9 - 11 |
| - Underskrifter          | 12     |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

## Allmänt om verksamheten

### *Förvaltningsberättelse 2019-2020*

Styrelsen för BRF Åre Fjällby 1 avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31.

#### Allmän information

Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 1 förvärvade 2007 fastigheten Lien 2:67 i Åre från Skistar. På fastigheten finns ett bostadshus med 1 011 kvm bostadsyta fördelat på 26 lägenheter i två plan, ursprungligen uppfört under åren 1978-1979.

Fastigheten har andelar i två gemensamhetsanläggningar (GA) avseende vägar, parkeringar, sophantering, grönytor och anordningar för kabel-TV. Dessa GA förvaltas av Fjällbyvägens Samfällighetsförening (FSF) där BRF Åre Fjällby 1 är medlem. FSF har totalt 14 medlemmar som äger 15 fastigheter. Medlemmarna utgörs av 11 bostadsrättsföreningar med varsin fastighet, Skistar med två fastigheter samt ytterligare två privata ägare med varsin fastighet.

Därutöver har fastigheten – tillsammans med två grannfastigheter (ägda av BRF Åre Fjällby 2-3) - andelar i en GA avseende undercentral för fjärrvärme och varmvattenproduktion. För denna GA finns ett - genom lantmåteriförrättning - upplåtet utrymme på en annan grannfastighet (ägd av BRF Rödkullen II).

BRF Åre Fjällby 1 har tillgång till vatten och avlopp via ett skriftligt avtal med Skistar som i sin tur har kommunalt vatten och avlopp via abonnemang som förser flera fastigheter i Åre Fjällby.

BRF Åre Fjällby 1 har ett elabonnemang avseende samtliga 26 lägenheter, vilket innebär att ingen bostadsrättsinnehavare betalar direkt för sin egen elförbrukning. Därutöver har föreningen ett elabonnemang för fjärrvärmeundercentralen, där kostnaderna – liksom för fjärrvärmens - delas lika mellan BRF Åre Fjällby 1-3.

### ***Väsentliga händelser under året***

Efter upphandling tillträdde Åre Byservice den 1 oktober 2019 ett avtal om fastighetsskötsel som ersättning för tidigare muntligt avtal med Skistar. Avtalet med Åre Byservice avser endast den fastighetsskötsel med tillhörande jour som föreningen ansvarar för, vilket innebär att den bostadsrättsinnehavare som har förmedlingsavtal med Skistar vid behov ska vända sig till Skistar i frågor som rör t ex lägenhetens inventarier och utrustning. Till Åre Byservice ska felanmälan endast göras avseende brister i det som bostadsrättsföreningen enligt stadgarna ansvarar för, även om det naturligtvis är möjligt för de enskilda bostadsrättsinnehavare som så önskar att själva köpa tjänster från Åre Byservice.

Efter upphandling under året tillträder Byråassistans Stockholm AB vid räkenskapsårets utgång ett avtal om ekonomisk förvaltning, där styrelsen tar på sig fler arbetsuppgifter än i tidigare avtal med Delagott. Inför bytet har föreningen bytt postadress och i samband med bytet även fakturaadress.

Föreningen har under hösten 2019 upphandlat ett eget låssystem som 19 av 26 bostadsrättsinnehavare valt att ansluta sig till, medan övriga valt att ha kvar lås inom ett system som ägs av Skistar. Efter en ekonomisk uppgörelse med Skistar har låsbytet – tillsammans med de avgifter som de 19 låsbyterna erlagt - genererat en positiv resultat effekt under året.

Efter upphandling byttes hösten 2019 samtliga handdukstorkar som tidigare var kopplade på tappvarmvattnet, liksom samtliga golvtermostater av äldre modell. Trots att handdukstorkar och golvtermostater egentligen är varje enskild bostadsrättsinnehavares egendom och därmed ansvar, valde föreningen att genomföra och bekosta detta i syfte att minimera risken för legionella respektive för att spara energi.

Föreningen har även särskilt uppmanat styrelserna för BRF Åre Fjällby 2 och BRF Åre Fjällby 3 – med vilka vi delar tappvarmvattenkrets – att byta ut sina handdukstorkar kopplade till tappvarmvattnet. Detta eftersom det är en känd riskfaktor att legionellabakterier kan utvecklas i stillastående tappvarmvatten vilket gör att nyinstallationer inte är tillåtna. Risken finns att eventuella bakterier transporteras runt inom vår gemensamma tappvarmvattenkrets oavsett i vilken lägenhet som en handdukstork med stillastående tappvarmvatten är monterad. Styrelserna för BRF Åre Fjällby 2 och 3 har bekräftat att de mottagit uppmaningen och den bakgrundsinformation vi lämnat, men därefter aktivt förklarat att de inte avser byta några handdukstorkar. Eftersom styrelsen för BRF Åre Fjällby 1 – såvitt vi kan bedöma - saknar möjlighet att tvinga igenom ett sådant byte hos andra bostadsrättsföreningar, anser styrelsen för BRF Åre Fjällby 1 att vi därmed gjort allt i vår makt för att förhindra utbrott av legionella och bara kan hoppas att detta inte leder till framtida sjukdomsfall.

Föreningen har under året – på uppmaning från BRF Rödkullen II, där utrymmet för fjärrvärmeundercentral är upplåtet – låtit installera ett elabonnemang för undercentralen, vars kostnader delas lika mellan BRF Åre Fjällby 1-3.

Under året har föreningen låtit byta samtliga avstängningsventiler till tappvatten i samtliga lägenheter. Avstängningsventilerna utgör gränssnittet mellan föreningens och den enskilde bostadsrättsinnehavarens ansvar för tappvatten och syftet var att minska risken för problem med läckage efter tillfälliga avstängningar i samband med enskilda bostadsrättsinnehavares lägenhetsunderhåll.

Eftersom det hänt att fönster utan handtag har öppnats utan att stängas igen, har föreningen låtit installera fönsterhandtag (på övre plan med barnspärr) på samtliga fönster som tidigare saknat handtag. Åtgärden har utförts för att minska risken för vattenskador samt för att spara energi.

Med anledning av de betydande insatser som föreningen gjort under året, visar resultaträkningen ett negativt resultat vilket styrelsen föreslår föreningsstämman att lägga till tidigare balanserad förlust. Likviditetsmässigt har årets utgifter finansierats via föreningens kassa och styrelsens uppfattning är att det balanserade underskottet är litet jämfört med det övervärde som utgörs av fastighetens marknadsvärde minus bokförda restvärde. Att det finns ett betydande övervärde stöds av de bostadsrättsöverlåtelse som årligen sker.

Efter ovan nämnda och tidigare års utförda underhållsinsatser, blir föreningens nästa större utgiftspost troligen ett byte av befintliga sex ventilationsaggregat. Dels därför att aggregaten börjar bli uttjänta, men också för att bättre kunna styra luftflödena, få ner ljudnivån och spara energi.

Med anledning av ovan nämnda insatser har föreningen inte amorterat något under året. Styrelsens ambition är dock att över tid fortsätta amortera i den takt som likviditeten medger.

Beträffande den övervägande delen av de löpande förvaltningskostnaderna beror dessa liksom tidigare av beslut i Fjällbyvägens Samfällighetsförening eller av delägarna i den gemensamhetsanläggning som ombesörjer fastighetens värmeförsörjning.

Föreningen ingick 2017 ett avtal med IP Only om installation av fiber i samtliga 26 lägenheter, men även om de nu tycks ha börjat förbereda installationen finns ännu inte något fastlagt installationsdatum. En fråga som kvarstår är att Fjällbyvägens Samfällighetsförening – i avsaknad av ett tydligt åtagande från IP Only om återställning av mark - ännu inte kunnat lämna något medgivande till IP Only att dra fram fiber till fastighetsgräns.

### **Överlåtelser**

Under året har en bostadsrätt bytt ägare.

### **Styrelse**

På föreningsstämman 2020-01-21 valdes följande styrelseledamöter för en period av ett år;

#### *Ordinarie ledamöter*

Christina Lönnheim

Eva Runestam

Jörgen Lindström

#### *Suppleanter*

Jessica Nygren

Fredrik Ottosson

#### **Väsentliga händelse efter verksamhetsårets utgång**

Inget särskilt har hänt efter verksamhetsårets utgång.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                   | 1909-2008 | 1809-1908 | 1709-1808 | 1609-1708 | 1509-1608 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 1 010     | 1 010     | 1 010     | 1 010     | 1 010     |
| Resultat efter finansiella poster | -238      | 177       | 169       | 132       | 137       |
| Soliditet %                       | 81        | 82        | 82        | 80        | 80        |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 23 900 000           | 63 310                         | -2 019 082             | 176 986           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                                | 176 986                | -176 986          |
| Avs. till fond yttre underhåll                      |                      | 53 405                         | -53 405                |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                                |                        | -238 475          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>23 900 000</b>    | <b>116 715</b>                 | <b>-1 895 501</b>      | <b>-238 475</b>   |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 895 501        |
| Årets resultat      | -238 475          |
| <i>Summa</i>        | <i>-2 133 976</i> |

*Förslag till disposition:*

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 65 450            |
| Balanseras i ny räkning              | -2 199 426        |
| <i>Summa</i>                         | <i>-2 133 976</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

|  |   | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                                 |   |                          |                          |
| Årsavgifter  | 2 | 1 009 932                | 1 009 931                |
| Övriga rörelseintäkter   | 2 | 112 696                  | –                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |   | <b>1 122 628</b>         | <b>1 009 931</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |   |                          |                          |
| Driftkostnader   | 3 | -724 017                 | -647 402                 |
| Övriga externa kostnader   | 4 | -427 700                 | -4 007                   |
| Personalkostnader  | 5 | -54 461                  | -30 797                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |   | -76 951                  | -76 951                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |   | <b>-1 283 129</b>        | <b>-759 157</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>   |   | <b>-160 501</b>          | <b>250 774</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>  |   |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     |   | -77 974                  | -73 788                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |   | <b>-77 974</b>           | <b>-73 788</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |   | <b>-238 475</b>          | <b>176 986</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>   |   | <b>-238 475</b>          | <b>176 986</b>           |
| <b>Årets resultat</b>  |   | <b>-238 475</b>          | <b>176 986</b>           |

④

## BALANSRÄKNING

1

|   |   | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|---|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6 | 26 385 407        | 26 462 358        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | 26 385 407        | 26 462 358        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>26 385 407</b> | <b>26 462 358</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |   | 36 075            | –                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7 | 45 880            | 43 654            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | 81 955            | 43 654            |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 425 339           | 628 544           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | 425 339           | 628 544           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>507 294</b>    | <b>672 198</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>26 892 701</b> | <b>27 134 556</b> |

|  | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 23 900 000        | 23 900 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | 116 715           | 63 310            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>24 016 715</i> | <i>23 963 310</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -1 895 501        | -2 019 082        |
| Årets resultat                               | -238 475          | 176 986           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-2 133 976</i> | <i>-1 842 096</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>21 882 739</b> | <b>22 121 214</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8                 | 4 800 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>4 800 000</b>  | <b>4 800 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Förskott från kunder                         | 2 731             | -                 |
| Leverantörsskulder                           | 19 070            | 23 436            |
| Skatteskulder                                | 84 684            | 80 925            |
| Övriga skulder                               | -                 | 9 384             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9                 | 103 477           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>209 962</b>    | <b>213 342</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>26 892 701</b> | <b>27 134 556</b> |



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjanderätsperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

|                    | Procent | År  |
|--------------------|---------|-----|
| Byggnader och mark | 0,3     | 333 |

### Not 2 Omsättning per rörelsegren

2019/2020

2018/2019

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter  | 1 009 932        | 1 009 932        |
| Ersättning från medlemmar för låsbyte                          | 52 919           | –                |
| Ersättning från Skistar för låsbyte                            | 34 619           | –                |
| Åre fjällby vidarefakturering installation elabon. gemensam UC | 25 158           | –                |
| Summa  | <b>1 122 628</b> | <b>1 009 932</b> |

### Not 3 Drift

2019/2020

2018/2019

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel inkl löpande underhåll | 158 312        | 109 737        |
| Samfällighet GA 17:1 (Huvudväg)          | 6 018          | 20 365         |
| Samfällighet GA 17:2 (Övriga vägar)      | 19 309         | 9 352          |
| Samfällighet GA 17:3 (Parkering)         | 8 175          | 8 416          |
| Samfällighet GA 18:1 (Sopor)             | 30 306         | 34 778         |
| Samfällighet GA 18:2 (Grönytor)          | 14 248         | 19 038         |
| Försäkring                               | 32 818         | 33 238         |
| Ekonomisk förvaltning                    | 39 713         | 40 325         |
| Revisionsarvode                          | 12 500         | 12 500         |
| Fastighetsskatt                          | 35 802         | 34 762         |
| Övriga kostnader                         | 4 884          | 7 852          |
| Vatten                                   | 68 464         | –              |
| El                                       | 140 932        | 154 346        |
| Värme                                    | 140 621        | 152 005        |
| Kommunal renhållningsavgift              | 11 915         | 10 688         |
| Summa                                    | <b>724 017</b> | <b>647 402</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                          | 2019/2020      | 2018/2019    |
|-------|---|----------------|--------------|
|       | Konsultarvoden                                    | –              | 3 125        |
|       | Nytt låssystem                                    | 69 239         | 85           |
|       | Teknisk förvaltning                               | –              | 797          |
|       | Kommunikation                                     | 299            | –            |
|       | Byte av handdukstorkar & eltermostater            | 304 478        | 0            |
|       | Installation av elabonnemang i gemensam elcentral | 37 738         | 0            |
|       | Ny utebelysning                                   | 15 946         | 0            |
|       | <b>Summa</b>                                      | <b>427 700</b> | <b>4 007</b> |

| Not 5 | Personal - Enkel       | 2019/2020     | 2018/2019     |
|-------|------------------------|---------------|---------------|
|       | Löner och ersättningar | 45 765        | 25 997        |
|       | Sociala kostnader      | 8 696         | 4 800         |
|       | <b>Summa</b>           | <b>54 461</b> | <b>30 797</b> |

| Not 6 | Byggnader och mark                   | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden          | 27 400 000        | 27 400 000        |
|       | Utgående anskaffningsvärden          | 27 400 000        | 27 400 000        |
|       | Ingående avskrivningar               | -937 642          | -860 691          |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                  | -76 951           | -76 951           |
|       | Utgående avskrivningar               | -1 014 593        | -937 642          |
|       | <b>Redovisat värde</b>               | <b>26 385 407</b> | <b>26 462 358</b> |

| Not 7 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|-------|--|---------------|---------------|
|       | Försäkring                                   | 31 610        | 29 944        |
|       | Förvaltning                                  | –             | 3 271         |
|       | Samfällighetsavgift                          | 3 868         | 2 106         |
|       | Fastighetsskötsel                            | 3 953         | 8 333         |
|       | VA Skistar                                   | 6 449         | –             |
|       | <b>Summa</b>                                 | <b>45 880</b> | <b>43 654</b> |

| Not 8 | Förfallotid skulder       | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-------|---------------------------|------------|------------|
|       | Förfaller senare än 5 år* | 4 800 000  | 4 800 000  |

\*Ingen fastställd amorteringsplan finns

| Not 9 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-08-31      | 2019-08-31     |
|-------|--|-----------------|----------------|
|       | Värme  | -7 000          | -6 841         |
|       | El   | -7 315          | -7 224         |
|       | Revisionsarvode                              | -12 500         | -12 500        |
|       | Räntekostnader                               | -15 294         | -9 133         |
|       | Förutbetalda avgifter                        | -61 368         | -63 899        |
|       | <b>Summa</b>                                 | <b>-103 477</b> | <b>-99 597</b> |

| Not 10 | Ställda säkerheter              | 2020-08-31       | 2019-08-31       |
|--------|---------------------------------|------------------|------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 5 200 000        | 5 200 000        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>5 200 000</b> | <b>5 200 000</b> |

UNDERSKRIFTER

ÅRE 2020-10-19



Jörgen Lindsröm

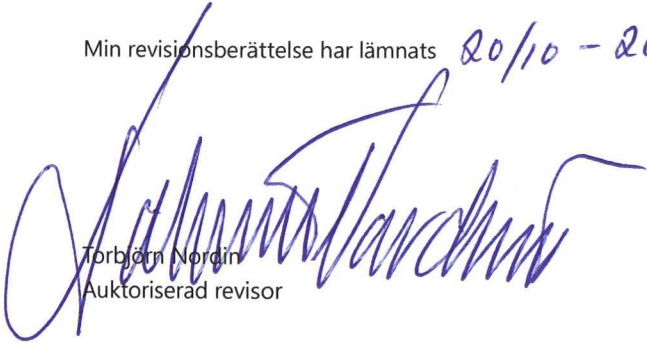


Eva Runestam



Christina Lönnheim

Min revisionsberättelse har lämnats 20/10 - 2020



Torbjörn Nordin  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 1  
Org.nr. 769614-7979

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat 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.

### 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

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 Fjällby 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

### 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

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Östersund den 20/10 - 2020

Torbjörn Nordström  
Auktoriserad revisor