

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 7
769619-7685

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrätter har alla lägenheter överlåtit.

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	Uppdrag
Ownership Service AB	Administrativ- och ekonomiskförvaltning
Ownership Service AB	Fastighetsförvaltning
Jämtkraft	El, fjärrvärme
Åre kommun	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 25år år från och med tillträdesdagen (2017-07-01). Efter utgången av denna tid har föreningen rätt att förlänga arrendeaftalet under ytterligare en period om 25år. Föreningen ska senast 1år 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 5år.

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 2024 har löpande underhåll utförts efter behov.

Medlemsinformation

Förändring i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsbörjan	147	147
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2	2
Antal medlemmar vid årets slut	147	147

Styrelse

Daniele Giovanni Gambierazzi	Ledamot
Sinikka Kohtala	Ledamot
Patrik Viklund	Ledamot

Suppleant har varit Benny Grahn.

- 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	667	654	641	635
Resultat efter finansiella poster	-104	-111	-105	-126
Soliditet (%)	99,6	99,7	99,7	99,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	331	356	282	309
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Uppllysning 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	-889 438	-111 460	21 499 102
Disposition av föregående års resultat:		-111 460	111 460	0
Årets resultat			-103 763	-103 763
Belopp vid årets utgång	22 500 000	-1 000 898	-103 763	21 395 339

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 000 898
årets förlust	-103 763
	-1 104 661
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 104 661
	-1 104 661

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	666 864	653 760
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		666 864	653 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-559 609	-575 780
Övriga externa kostnader	5	-23 025	-1 750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 500	-187 500
Summa rörelsekostnader		-770 134	-765 030
Rörelseresultat		-103 270	-111 270
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493	-190
Summa finansiella poster		-493	-190
Resultat efter finansiella poster		-103 763	-111 460
Resultat före skatt		-103 763	-111 460
Årets resultat		-103 763	-111 460

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	20 796 875	20 984 375
Summa materiella anläggningstillgångar		20 796 875	20 984 375
Summa anläggningstillgångar		20 796 875	20 984 375
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 291	7 743
Summa kortfristiga fordringar		21 293	7 743
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		665 342	567 230
Summa kassa och bank		665 342	567 230
Summa omsättningstillgångar		686 635	574 973
SUMMA TILLGÅNGAR		21 483 510	21 559 348

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		-1 000 898	-889 439
Årets resultat		-103 763	-111 460
Summa fritt eget kapital		-1 104 661	-1 000 899
Summa eget kapital		21 395 339	21 499 101
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 171	60 247
Summa kortfristiga skulder		88 171	60 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 483 510	21 559 348

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-103 763	-111 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		187 500	187 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		83 737	76 040
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 549	-7 741
Förändring av kortfristiga skulder		27 924	-14 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		98 112	53 853
Årets kassaflöde		98 112	53 853
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		567 230	513 377
Likvida medel vid årets slut		665 342	567 230

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 2025 kommer samtliga lägenheter att underhållas löpande efter behov.

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Intäkt årsavgifter	666 864	653 760
	666 864	653 760

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

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Serviceavtal OSS AB	117 000	120 000
Brandlarm	20 310	19 093
Arrende mark	165 540	165 540
VA-avgifter	59 234	66 578
El-avgifter	72 535	89 261
Uppvärmning	84 425	77 220
Reparation och underhåll	7 743	10 328
Fastighetsskatt	28 088	27 760
Fastighetsförsäkring	4 734	0
	559 609	575 780

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bokslut- och revisionskostnader	21 275	0
Övriga kostnader	1 750	1 750
	23 025	1 750

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 500 000	22 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 500 000	22 500 000
Ingående avskrivningar	-1 515 625	-1 328 125
Årets avskrivningar	-187 500	-187 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 703 125	-1 515 625
Utgående redovisat värde	20 796 875	20 984 375

Åre 2025- -

Sinikka Kohtala

Patrik Viklund

Daniele Giovanni Gambierazzi

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 17:29

SENT BY OWNER:
Sara Deutschmann • 10.04.2025 14:52

DOCUMENT ID:
H1AfJBrR1e

ENVELOPE ID:
ry3M1BBCKg-H1AfJBrR1e

DOCUMENT NAME
240101-241231 Årsredovisning Brf Åre Sjö 7.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SINIKKA KOHTALA Sinikka.Kohtala@holidayclub.se	Signed Authenticated	14.04.2025 09:24 14.04.2025 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/22) IP: 194.89.71.196
2. Patrik Lennart Viklund Patrik.Viklund@holidayclub.se	Signed Authenticated	14.04.2025 09:39 14.04.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/09) IP: 81.230.130.188
3. Daniele Giovanni Gambierazzi danne@dgvent.se	Signed Authenticated	14.04.2025 10:59 14.04.2025 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/07) IP: 195.67.0.66
4. SARA DEUTSCHMANN sara.deutschmann@revidacta.se	Signed Authenticated	14.04.2025 17:29 14.04.2025 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/17) IP: 195.78.141.11

* 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.





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 2024.

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 2024 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.

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. 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 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 2024 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelse 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:
14.04.2025 17:29

SENT BY OWNER:
Sara Deutschmann · 14.04.2025 17:27

DOCUMENT ID:
SkZ7wFj90kx

ENVELOPE ID:
SkGDtiq0ye-SkZ7wFj90kx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Åre Sjö 7 2024 769619-7685 (2025-04-14).pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA DEUTSCHMANN sara.deutschmann@revidacta.se	Signed Authenticated	14.04.2025 17:29 14.04.2025 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/17) IP: 195.78.141.11

* 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