

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Åre Sjö 10
769635-2207

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Åre Sjö 10 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 2018 där man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsytan är 720,4 kvm fördelade på 12 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 sovrum radhus

4 st 3 sovrum radhus

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 ekonomisk förvaltning

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 arrendeaftalet 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 året har löpande underhåll av lägenheterna utförts efter behov.

Vid årsbokslutet 2019 väcktes frågan huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening då ett större antal lägenheter per 2019-12-31 inte ägdes av privatpersoner. Vi gjorde dock bedömningen att föreningen var i en uppstartsfas och att försäljningen av veckoandelar skulle fortsätta under kommande år. Per 2024-12-31 ägs 60% av föreningens andelar av privatpersoner och bostadsrättsföreningen är därmed att betrakta som äkta. Resterande andelar ägs av Holiday Club Sweden AB.

Medlemsinformation

Förändring i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsbörjan	624	624
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7	5
Antal medlemmar vid årets slut	624	624

Styrelse

Sinikka Kohtala	Ledamot
Daniele Giovanni Gambierazzi	Ledamot
Patrik Viklund	Ledamot
Riku Rauhala	Ledamot

- Föreningens firma har tecknats av styrelsen samt var för sig av ledamöterna.

Revisor

Revisor har varit Sara Deutschmann, Revidacta Audit AB.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-09-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 028	2 028	2 028	2 028
Resultat efter finansiella poster	-85	-152	-42	20
Soliditet (%)	99,8	99,9	99,9	99,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	369	361	305	310
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Upplysning vid förlust

Storleken på förlusten understiger årets avskrivningar vilket innebär att förlusten inte påverkar föreningens likvida medel och därmed inte heller möjligheten att finansisera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har en god likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Medlemsinsatser	37 380 000	693 863	-152 059	37 921 804
Disposition av föregående års resultat:		-152 059	152 059	0
Årets resultat			-85 248	-85 248
Belopp vid årets utgång	37 380 000	541 804	-85 248	37 836 556

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	541 804
årets förlust	-85 248
	456 556
disponeras så att	
i ny räkning överföres	456 556
	456 556

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	2 028 000	2 028 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 028 000	2 028 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 750 306	-1 791 215
Övriga externa kostnader	5	-44 385	-62 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 557	-326 032
Summa rörelsekostnader		-2 113 248	-2 180 059
Rörelseresultat		-85 248	-152 059
Resultat efter finansiella poster		-85 248	-152 059
Resultat före skatt		-85 248	-152 059
Årets resultat		-85 248	-152 059

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	35 462 550	35 773 625
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	7 482
Summa materiella anläggningstillgångar		35 462 550	35 781 107

Summa anläggningstillgångar

35 462 550

35 781 107

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		2 432 551	2 178 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 555	4 391
Summa kortfristiga fordringar		2 449 106	2 182 694

Summa omsättningstillgångar

2 449 106

2 182 694

SUMMA TILLGÅNGAR

37 911 656

37 963 801

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

37 380 000

37 380 000

Summa bundet eget kapital

37 380 000

37 380 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

541 804

693 863

Årets resultat

-85 248

-152 059

Summa fritt eget kapital

456 556

541 804

Summa eget kapital

37 836 556

37 921 804

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

75 100

41 997

Summa kortfristiga skulder

75 100

41 997

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 911 656

37 963 801

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-85 248

-152 059

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

318 557

326 032

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

233 309

173 973

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-12 164

-195

Förändring av kortfristiga skulder

33 102

954

Kassaflöde från den löpande verksamheten

254 247

174 732

Årets kassaflöde

254 247

174 732

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 178 304

2 003 571

Likvida medel vid årets slut

2 432 551

2 178 303

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120år
Inventarier	3år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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.

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

Under 2025 kommer fortsatt löpande underhåll av lägenheterna utföras efter behov.

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter veckoandelar	2 028 000	2 028 000
	2 028 000	2 028 000

I föreningens årsavgifter ingår VA, el, värme, sophantering, wifi, markarrende, snöskottning, gräsklippning, löpande fastighetsförvaltning, inventarier och förbrukningsmaterial, städning samt ekonomisk förvaltning.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Arrende	192 473	184 399
Serviceavtal Ownership Service AB	1 066 704	1 069 980
Internet	41 040	41 040
Löpande underhåll inventarier	140 714	172 724
Brandlarm	21 266	46 473
VA-avgifter	69 454	59 417
El-avgifter	118 856	128 082
Värme	77 721	72 540
Fastighetsskatter	16 560	16 560
Fastighetsförsäkring	5 518	0
	1 750 306	1 791 215

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bokslut- och revisionskostnader	29 668	37 172
Övriga verksamhetskostnader	14 717	25 640
	44 385	62 812

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 329 000	37 329 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 329 000	37 329 000
Ingående avskrivningar	-1 555 375	-1 244 300
Årets avskrivningar	-311 075	-311 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 866 450	-1 555 375
Utgående redovisat värde	35 462 550	35 773 625

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 875	44 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 875	44 875
Ingående avskrivningar	-37 393	-22 436
Årets avskrivningar	-7 482	-14 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 875	-37 393
Utgående redovisat värde	0	7 482

Åre 2025- -

Riku Rauhala

Sinikka Kohtala

Patrik Viklund

Daniele Giovanni Gambierazzi

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.04.2025 16:02

SENT BY OWNER:
Sara Deutschmann • 04.04.2025 12:58

DOCUMENT ID:
ByHLSV6p1x

ENVELOPE ID:
B1xg8j4Tpke-ByHLSV6p1x

DOCUMENT NAME:
240101-241231 Årsredovisning Brf Åre Sjö 10.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RIKU ANTERO RAUHALA riku.rauhala@holidayclub.fi	Signed Authenticated	07.04.2025 08:03 07.04.2025 08:02	eID Low	eIDs Finland (DOB: 17/01/1967) IP: 89.166.124.128
2. SINIKKA KOHTALA Sinikka.Kohtala@holidayclub.se	Signed Authenticated	07.04.2025 08:16 07.04.2025 08:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/22) IP: 194.89.71.196
3. Patrik Lennart Viklund Patrik.Viklund@holidayclub.se	Signed Authenticated	07.04.2025 08:31 07.04.2025 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/09) IP: 194.89.71.196
4. Daniele Giovanni Gambierazzi danne@dgvent.se	Signed Authenticated	07.04.2025 10:46 07.04.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/07) IP: 95.193.157.76
5. SARA DEUTSCHMANN sara.deutschmann@revidacta.se	Signed Authenticated	07.04.2025 16:02 07.04.2025 16:01	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.





REVIDACTA

Rådgivning • Redovisning • Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 10
Org.nr. 769635-2207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åre Sjö 10 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. 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 10 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 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



Document history

COMPLETED BY ALL
07.04.2025 16:00

SENT BY OWNER:
Sara Deutschmann • 07.04.2025 15:55

DOCUMENT ID:
Bkbb8KUZCyg

ENVELOPE ID:
HykiYZCyX-Bkbb8KUZCyg

DOCUMENT NAME:
RB Brf Åre Sjö 10 2024 769635-2207 (2025-04-07).pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA DEUTSCHMANN	Signed	07.04.2025 16:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/05/17)
sara.deutschmann@revidacta.se	Authenticated	07.04.2025 15:59	Low	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.

