



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sporthotellet i Åre

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mörviken 1:31	2006	Åre

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 299 kvm och 2 lokaler om 180 kvm. Byggnadernas totalyta är 1479 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Herstedt	Ordförande
Ulf Beckman	Styrelsesuppleant
Lena Lager	Styrelseledamot
Åsa Risberg	Styrelseledamot
Margareta Minnhagen	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Walde
Thomas Minnhagen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anna Stenberg Revisor Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Förbättringsarbete/målning sockel och utsatta delar av fasad
Byte av 1 st takfläkt
Renovering av dörr under gångbro
- 2022** ● Byte av 1 st takfläkt
- 2021** ● Byte av värmecentral
- 2020-2021** ● Ombyggnation av elcentral
- 2020** ● Förbättringsarbete på vissa utsatta delar av fasaden
Byte av expansionskärn
- 2019-2020** ● Byte av 2 st takfläktar
Spolning och injustering av värmesystemet
- 2019** ● OVK-Besiktning
Spolning av stammar
- 2014-2018** ● Nybyggnad av entré med kompletterande arbeten på tak, mark, fasad, balkonger mm -
Arbetet slutbesiktigat under 2017.

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Förbättringsarbete/målning fönster och fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	AGO
Elavtal	Jämtkraft
Fjärrvärmeavtal	Jämtkraft
Serviceavtal värmecentral	Jämtkraft
Brandlarm automatiskt	SOS & Åre Kommun

Serviceavtal hiss	Kone
Hissjour	Kone
Besiktning hiss	Kiwa
Skötsel av uppfart, körytor, trappor, inklusive snöröjning samt soprum	Åre Byservice
Internet Access	ÅreHjärtat AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åre Mörviken ga:33, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar skötsel av uppfart, körytor, trappor, inklusive snöröjning samt soprum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans och planerade underhåll täcks av interna medel. Under 2023 ökade likviditeten med 131 635 kronor och uppgick vid årets slut till cirka 1 450 000 kronor. Ett placeringskonto har öppnats för att få högra ränta på kapitalet.

Föreningens lån om 10 411 000 kronor löper med en fast ränta på 0,94% fram till den 1 mars. Den ränteuppgång som har skett under de senaste åren innebär att räntekostnaderna kommer att öka avsevärt vilket styrelsen har budgeterat för.

Kostnaderna för el och värme ökade något jämfört med 2022, till största delen beroende på det kalla vädret november och december. Även vattenkostnaden ökade under året vilket i sin helhet förklaras av högre fasta avgifter.

I enlighet med gällande hyresavtal kommer en hyreshöjning på 2,25% att ske 2024 och styrelsen har också beslutat att höja parkeringsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under 2023 har brandlarmet och hisslarmet uppgraderats och går numera via GSM-nätet och inte det fasta kopparnätet.

Övriga uppgifter

Ordinarie styrelseledamoten Anders Axelsson har pga utträde ur föreningen avgått som ledamot den 31 augusti 2023. Suppleanten Ulf Beckman har efter styrelsebeslut den 7 juni 2023 inträtt som ersättare för Anders Axelsson från den 1 september 2023 fram till nästkommande årsstämma.

Under verksamhetsåret har styrelsen antagit en policy för korttids-/fritidsuthyrning innebärande att uthyrning som huvudregel endast tillåts genom föreningens fastighetsförvaltare AGO högst sex veckor/år samt att uthyrning via Airbnb och liknande förmedlingssidor inte är tillåtet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 301 064	1 237 847	1 223 737	1 278 732
Resultat efter fin. poster	-193 458	-168 476	-344 155	-164 188
Soliditet, %	81	81	81	82
Yttre fond	1 690 150	1 461 362	1 406 550	1 302 861
Taxeringsvärde	36 750 000	36 750 000	27 020 000	27 020 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	673	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	67,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 015	8 015	8 015	8 015
Skuldsättning per kvm	7 039	7 039	7 039	7 039
Sparande per kvm	226	145	146	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	42	38	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	173	170	170	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	44	40	35
Energikostnad per kvm	268	256	248	214
Genomsnittlig skuldränta, %	0,94	0,94	-	-
Räntekänslighet	11,92	-	-	-

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Upplysning om negativt resultat

Det negativa resultatet beror på avskrivningar. Likviditeten ökade under året och vi ser inga problem med att möta framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	45 744 000	-	-	45 744 000
Upplåtelseavgifter	8 590 000	-	-	8 590 000
Fond, yttre underhåll	1 461 362	-21212	250 000	1 690 150
Balanserat resultat	-8 460 553	-147265	-250 000	-8 857 818
Årets resultat	-168 477	168 477	-193 458	-193 458
Eget kapital	47 166 332	0	-193 458	46 972 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 607 818
Årets resultat	-193 458
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
Totalt	-9 051 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	164 956
Balanseras i ny räkning	-8 886 320

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 301 064	1 237 847
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 762
Summa rörelseintäkter		1 301 064	1 243 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-935 965	-827 127
Övriga externa kostnader	9	-120 839	-129 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 316	-362 340
Summa rörelsekostnader		-1 419 120	-1 318 522
RÖRELSERESULTAT		-118 056	-74 913
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		22 510	4 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-97 912	-98 110
Summa finansiella poster		-75 402	-93 563
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-193 458	-168 476
ÅRETS RESULTAT		-193 458	-168 476

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	56 199 087	56 561 403
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 199 087	56 561 403
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 199 087	56 561 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 113	-2
Övriga fordringar	13	520 792	1 366 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44 419	39 207
Summa kortfristiga fordringar		571 324	1 405 734
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 000 000	0
Summa kassa och bank		1 000 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 571 324	1 405 734
SUMMA TILLGÅNGAR		57 770 411	57 967 137

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		236 000	236 000
Medlemsinsatser		54 098 000	54 098 000
Fond för yttre underhåll		1 690 150	1 461 362
Summa bundet eget kapital		56 024 150	55 795 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 857 818	-8 460 553
Årets resultat		-193 458	-168 477
Summa fritt eget kapital		-9 051 276	-8 629 030
SUMMA EGET KAPITAL		46 972 874	47 166 332
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	10 411 000
Summa långfristiga skulder		0	10 411 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 411 000	0
Leverantörsskulder		113 812	117 933
Skatteskulder		110 512	103 392
Övriga kortfristiga skulder		42 000	42 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	120 213	126 082
Summa kortfristiga skulder		10 797 537	389 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 770 411	57 967 137

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 317 700	1 097 646
Resultat efter finansiella poster	-193 458	-168 476
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	362 316	362 340
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	168 858	193 864
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 955	-1 504
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 268	27 693
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	131 634	220 054
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	131 634	220 054
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 449 335	1 317 700

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sporthotellet i Åre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 - 6,67 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	873 768	832 143
Hysesintäkter lokaler, moms	310 393	306 211
Hysesintäkter p-plats	84 625	72 000
Deb. fastighetsskatt, moms	2 652	0
Uppvärmning	0	27 000
Uppvärmning, moms	27 000	0
Pantsättningsavgift	0	483
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	-0	10
Summa	1 301 064	1 237 847

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	5 762
Summa	0	5 762

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	69 840	98 406
Fastighetsskötsel utöver avtal	39 101	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	40 820	39 148
Larm och bevakning	30 703	0
Hissbesiktning	2 810	2 602
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	2 449
Brandskydd	16 399	22 022
Bevakning	0	3 255
Gemensamma utrymmen	0	2 015
Snöröjning/sandning	0	4 823
Serviceavtal	4 169	4 082
Mattvätt/Hyrmattor	0	3 524
Förbrukningsmaterial	0	5 066
Summa	203 842	187 392

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	47 063
Bostadsrättslägenheter	0	7 156
Hyseslokaler	0	916
Övriga gemensamma utrymmen	4 683	0
VVS	0	23 182
Värmeanläggning/undercentral	0	7 829
Ventilation	0	6 565
Elinstallationer	14 561	7 684
Hissar	21 919	551
Tak	0	2 892
Fasader	3 086	0
Mark/gård/utemiljö	0	15 426
Summa	44 249	119 265

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	114 655	21 212
Ventilation	50 301	0
Summa	164 956	21 212

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	67 552	62 396
Uppvärmning	255 756	251 819
Vatten	73 061	64 878
Sophämtning/renhållning	10 669	12 228
Summa	407 039	391 321

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 207	33 989
Kabel-TV	20 928	19 182
Fastighetsskatt	55 746	54 766
Summa	115 880	107 937

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	18 084	13 017
Juridiska åtgärder	10 647	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	28
Revisionsarvoden extern revisor	26 000	45 279
Föreningskostnader	463	0
Förvaltningsarvode enl avtal	57 731	59 035
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Administration	2 400	3 470
Konsultkostnader	0	8 226
Summa	120 839	129 055

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	97 864	97 864
Kostnadsränta skatter och avgifter	48	188
Övriga räntekostnader	0	58
Summa	97 912	98 110

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 486 718	60 486 718
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 486 718	60 486 718
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 925 315	-3 562 975
Årets avskrivning	-362 316	-362 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 287 631	-3 925 315
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 199 087	56 561 403
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 000 000</i>	<i>19 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 940 000	28 940 000
Taxeringsvärde mark	7 810 000	7 810 000
Summa	36 750 000	36 750 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 788	19 788
Utgående anskaffningsvärde	19 788	19 788
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 788	-19 788
Utgående avskrivning	-19 788	-19 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	70 972	48 829
Momsavräkning	485	0
Klientmedel	0	275 000
Transaktionskonto	158 495	0
Borgo räntekonto	290 839	1 042 700
Summa	520 792	1 366 529

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	36 752	0
Förutbet försäkr premier	0	39 207
Upplupna ränteintäkter	7 667	0
Summa	44 419	39 207

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	0,94 %	10 411 000	10 411 000
Summa			10 411 000	10 411 000
Varav kortfristig del			10 411 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 411 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet hyror/avgifter	120 213	126 082
Summa	120 213	126 082

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 750 000	22 750 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Åre

Suzanne Ulrika Herstedt
Ordförande

Ulf Beckman
Styrelsesuppleant

Lena Lager
Styrelseledamot

Åsa Kristina Olofsson Risberg
Styrelseledamot

Margareta Minnhagen
Styrelseledamot







Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Stenberg
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

<p>Ulf Roland Olof Beckman Styrelsesuppleant Serienummer: 19661114xxxx IP: 78.71.xxx.xxx 2024-03-15 13:59:29 UTC</p> 	<p>Åsa Kristina Olofsson Risberg Styrelseledamot Serienummer: 19620214xxxx IP: 185.152.xxx.xxx 2024-03-15 14:24:57 UTC</p> 
<p>MARGARETA MINNHAGEN Styrelseledamot Serienummer: 19540417xxxx IP: 178.78.xxx.xxx 2024-03-15 16:10:52 UTC</p> 	<p>Suzanne Ulrika Herstedt Styrelseordförande Serienummer: 19640912xxxx IP: 81.236.xxx.xxx 2024-03-15 16:32:42 UTC</p> 
<p>Lena Lager Styrelseledamot Serienummer: 19610515xxxx IP: 185.152.xxx.xxx 2024-03-16 12:00:10 UTC</p> 	<p>ANNA STENBERG Revisor På uppdrag av: Mazars AB Serienummer: 19660107xxxx IP: 195.67.xxx.xxx 2024-03-18 08:59:58 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: 05XEW-780E0-NO8BV-1DC3F-64A3-LQV5M

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sporthotellet i Åre
Org. nr 769609-2399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sporthotellet i Åre för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 revisionsssed 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 på 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 Brf Sporthotellet i Åre för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Mazars AB

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA STENBERG

Revisor

På uppdrag av: Mazars AB

Serienummer: 19660107xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2024-03-18 08:59:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>