

Årsredovisning för  
**Brf Sporthotellet 2 i Åre**  
769611-7048

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseordförande i Brf Sporthotellet 2 i Åre intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023- - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Peter Wågström  
Styrelseordförande



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sporthotellet 2 i Åre, 769611-7048, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningens fastighet, Mörviken 1:18 i Åre kommun förvärvades 2010-05-02.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-07-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-29

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Förvaltningsavtal avseende ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel hade föreningen tecknat med Åre Byservice AB. Under hösten 2022 sa Åre Byservice AB upp avtalet avseende den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen genomförde då en ny upphandling av tjänsten. Efter presentation och utvärdering av inkomna anbud valdes Allabrf som ny leverantör för den ekonomiska förvaltningen. Kostnadsmässigt något lägre än tidigare avtal, men inkluderat med fler digitala tjänster till gagn för styrelse som medlemmarna. Nytt avtal började gälla 2023-01-01.

Under 2022 har positivt möte hållits med Peab för att få till ett avslut på kvarstående garantiåtgärder och upptäckta fel och brister. Målning undersida balkonger mot väster ska utföras till sommaren 2023. Utredning av problemen med läckage trapphustak, hög luftfuktighet i krypgrund och obefintlig dränering är nu på uppdrag av Peab påbörjad via konsult från Bjerking i Uppsala. Utifrån utredningens åtgärdsförslag ska dessa vidtas under sommaren 2023.

Diskussion pågår med Peab om åtgärd av inträngande vatten i burspråk och vittrande sockelskivor. Åtgärder ska vidtas under sommaren 2023 med målsättningen att dessa ska vara åtgärdade till höstmarknaden 2023. Vissa arbeten kan eventuellt bli senare lagda och utföras först till sommaren 2024.

Peab har vidare åtagit sig att finna en lösning på läckage från övre garageplan till det nedre. Diskussionen utgår från att ett tätskikt behöver appliceras för att få stopp på läckaget genom den naturliga sprickbildningen som finns i bjälklaget.

I resultatet ingår avskrivningar med 635 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +175 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lokalytor är samtliga uthyrda till Norröna, Norrmalmsel och ett parkeringsbolag.

Föreningens markparkeringar och förråd är samtliga uthyrda.

Föreningen är frivilligt mervärdesskatteregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adressen Årevägen 112. Byggnaden färdigställdes 2011 och har värdeår 2011.

Föreningens totala uthyrningsbara area i byggnaden uppgår till 2 299 kvm, varav 1 623 kvm utgör

bostadsrättsyta, 191 kvm butikslokaler, 35 kvm förråd och 450 kvm garage. I föreningen finns även 3 markparkeringsplatser på gård och totalt 33 kvm skidförråd (varm och kall)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad för byggnaden hos Trygg Hansa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring,

#### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
2	19	1	1	23

#### Teknisk status

Årets reparationer och löpande underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för cirka 140 tkr, där de största posterna avser utredning och åtgärder av sockelskivor, utredning burspråk och balkonger, åtgärd muranslutning vid soprum, reparation övre garageport och byte av kretskort, brandskydd bla bytebatteribackup.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan är upprättad 2016. Planen sträcker sig till år 2042 och uppdateras löpande. Den används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med mellan 0,1 % till 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

#### Årets utförda långsiktiga underhåll

Under 2022 har inget långsiktigt underhåll utförts

#### Styrelsen

Efter stämman 2022 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Wågström	Ledamot/ordförande	2023
Joakim Holm	Ledamot/Kassör	2023
Anna Rönnholm	Sekreterare	2024
Solveig Jagelid	Ledamot	2024
Klas Gustafsson	Ledamot	2024

#### Suppleanter

Inga suppleanter

#### Revisorer och övriga funktionärer

Edlund & Partners AB med ansvarig Auktoriserad revisor Jens Edlund

#### Valberedning

Henri Hansson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till fyra stycken samt ett konstituerande möte. Detta ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret kan problemet med burspråken och sockel skada påverka föreningens ekonomi om inte en slutlig överenskommelse nås med Peab. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3. Årets avgående medlemmar uppgår till 3. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	1 459	1 441	1 375	1 428
Resultat efter finansiella poster	-477	-404	-525	-791
Soliditet, %	80	80	80	81

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets förlust
Vid årets början	72 265 000	34 996	-4 488 748	-403 577
Disposition enl. årsstämmobeslut			-403 577	403 577
Reservering underhållsfond		48 062	-48 062	
Årets resultat				-476 658
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 265 000</b>	<b>83 058</b>	<b>-4 940 387</b>	<b>-476 658</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, - 5 421 506 kronor behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Ansamlad förlust	-4 892 325
Årets resultat	-476 658
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-48 062
<b>Summa</b>	<b>-5 417 045</b>
Balanseras i ny räkning	-5 487 037

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 458 525	1 441 305
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 458 525</u>	<u>1 441 305</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-874 252	-867 557
Övriga externa kostnader	4	-207 101	-125 422
Personalkostnader		-3 106	-3 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-635 067	-635 067
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 719 526</u>	<u>-1 631 156</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-261 001</u>	<u>-189 851</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 749	-213 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-215 657</u>	<u>-213 727</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-476 658</u>	<u>-403 578</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-476 658</u>	<u>-403 578</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-476 658</u>	<u>-403 578</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	82 269 338	82 900 184
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 224	8 445
Summa materiella anläggningstillgångar		82 273 562	82 908 629
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		82 273 562	82 908 629
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		109 846	109 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 729	53 651
Summa kortfristiga fordringar		178 575	163 501
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		866 353	751 502
Summa kassa och bank		866 353	751 502
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 044 928	915 003
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		83 318 490	83 823 632

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 265 000	72 265 000
Fond för yttre underhåll		83 058	34 996
Summa bundet eget kapital		<u>72 348 058</u>	<u>72 299 996</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 940 388	-4 488 748
Årets resultat		-476 658	-403 578
Summa fritt eget kapital		<u>-5 417 046</u>	<u>-4 892 326</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>66 931 012</u>	<u>67 407 670</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 820 000	16 080 985
Summa långfristiga skulder		<u>5 820 000</u>	<u>16 080 985</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 260 985	100 000
Förskott från kunder		-	68 149
Leverantörsskulder		96 063	107 943
Skatteskulder		18 159	3 711
Övriga skulder		18 359	30 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 912	24 950
Summa kortfristiga skulder		<u>10 567 478</u>	<u>334 977</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>83 318 490</u>	<u>83 823 632</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	940 860	916 818
Hyror, lokaler	454 478	455 341
Hyror, garage	-	-
Hyror, p-platser	15 192	15 192
Hyror, övriga förråd	-	-
Värmeavgifter, lokal	4 388	4 388
Debiterad fastighetsskatt	43 607	49 566
Debiterade Påminnelseavgifter	-	-
Hyresersättning Boverket	-	-
Övriga intäkter	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 458 525</b>	<b>1 441 305</b>



### Not 3 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Underhåll	-71 281	-63 126
Reparationer	-141 290	-106 953
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 557	-68 251
Försäkringspremier	-	-27 390
Kabel- och digital-TV	-	-2 047
Övriga utgifter, köpta tjänster mm	-26 664	-7 580
Snö- och halkbekämpning	-33 679	-47 462
Vatten	-76 794	-108 099
Fastighetsel	-51 578	-47 398
Uppvärmning	-161 123	-168 433
Sophantering och återvinning	-69 380	-71 871
Fastighetsskötsel	-130 711	-117 830
Städ	-36 195	-31 117
<b>Summa</b>	<b>-874 252</b>	<b>-867 557</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-36 776	-32 326
Arvode, yrkesrevisor	-15 000	-12 500
Bankkostnader mm	-3 944	-2 167
Konsultarvoden	-	-
Övriga externa kostnader/tjänster	-151 381	-81 539
<b>Summa</b>	<b>-207 101</b>	<b>-128 532</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 557 083	88 557 083
	88 557 083	88 557 083
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 656 899	-5 026 053
-Årets avskrivning enligt plan	-630 846	-630 846
	-6 287 745	-5 656 899
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>82 269 338</b>	<b>82 900 184</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 108	21 108
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	21 108	21 108
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 663	-8 442
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 221	-4 221
Vid årets slut	-16 884	-12 663
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 224</b>	<b>8 445</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<hr/>		
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	16 856 000	16 856 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>16 856 000</u>	<u>16 856 000</u>

### Eventalförpliktelser

Inga

## Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<hr/>		
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-	15 580 985
Totalt	<u>-</u>	<u>15 580 985</u>
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 820 000	500 000
Totalt	<u>5 820 000</u>	<u>500 000</u>

## Underskrifter

Åre



Peter Wågström  
Styrelseordförande



Joakim Holm



Anna Rönnholm



Solveig Jagelid



Klas Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den



Jens Edlund  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Verifikat

Transaktion 09222115557489488211

## Dokument

Årsredovisning 2022 Brf Sporthotellet 2.  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2023-03-23 15:45:07 CET (+0100) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2023-03-27 08:14:20 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se  
+46703683636

## Signerande parter

Jens Edlund (JE)  
Edlund & Partners  
Personnummer 19670331-8219  
jens@edlundpartners.se



*Jens Edlund*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENS EDLUND"  
Signerade 2023-03-27 08:14:20 CEST (+0200)

Peter Wågström (PW)  
Brf Sporthotellet i Åre 2  
Personnummer 640719-1490  
peter@wagstrom.se



*Peter Wågström*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Peter Wågström"  
Signerade 2023-03-23 21:32:12 CET (+0100)

Joakim Holm (JH)  
Brf Sporthotellet i Åre 2  
Personnummer 590502-8956  
joakim.holm@arehus.se



Anna Rönnholm (AR)  
Brf Sporthotellet i Åre 2  
Personnummer 600414-8562  
anna.ronnholm@attgora.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557489488211

 <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM HOLM" Signerade 2023-03-23 15:57:13 CET (+0100)</i>	 <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Eleonore Rönnholm" Signerade 2023-03-23 16:18:47 CET (+0100)</i>
<p>Solveig Jagelid (SJ) Brf Sporthotellet i Åre 2 Personnummer 621027-1125 solveig@jagelid.com</p>   <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOLVEIG MATTSSON JAGELID" Signerade 2023-03-23 22:37:35 CET (+0100)</i>	<p>Klas Gustafsson (KG) Brf Sporthotellet i Åre 2 Personnummer 660510-2034 klas.gustafsson@gmail.com</p>   <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Gustafsson" Signerade 2023-03-24 09:07:55 CET (+0100)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

