

Årsredovisning 2025

Brf Dähliehuset Åre Torg

769614-8902



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dähliehuset Åre Torg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2013-03-30 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åre Mörviken 1:128	2008	Åre

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Bank

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 319 kvm och 4 lokaler om 274 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 593 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tor Almgren	Kassör
Johan Nordqvist	Suppleant
Monika Jennerot	Suppleant
Kjell Jönsson	Styrelseledamot
Martin Wählin	Styrelseledamot
Jonas Hellqvist	Ordförande
Lars Durling	Ledamot

Valberedning

Vilma Björk

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Slutfört lagning av sprickor i garagegolvet på plan ett och två.
Slutfört installationen av husets automatiska brandlarm, samt säkerställt husets systematiska brandskydds kontroll.
Föreningen har bytt ut de äldre armaturerna i de gemensamma utrymnen till nya, moderna och effektivare armaturer.
Dels för att det började bli svårt att hitta ljuskällor till de gamla, men även för att följa utvecklingen kring energieffektivitet.

Planerade underhåll

- 2026** ● Se över balkongernas överliggare av trä, och eventuellt byta ut dessa mot ett mer väderbeständigt material.
Se över och eventuellt byta ut garageportarna på plan ett och två.
Föreningen har sett över utbud av tv och internet och har tecknat ett betydligt billigare avtal med nuvarande operatör, med väsentligt snabbare internetuppkoppling. Avtalet träder i kraft den 1 mars 2026

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Serviceavtal hiss	Kone
Snöröjning	Reaxcer
Teknisk förvaltning	AGO
Tv och internet	Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har höjt avgiften med 5% from 2025-01-01 för att följa den allmänna prisutvecklingen. Nytt avtal kring snabbare internetuppkoppling är tecknat, fortsatt med nuvarande leverantör Telenor. Med start den 1 januari 2025 övertog Nabo Administrationen av föreningens parkeringsplatser från AGO.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamhetsåret bjöd på relativt få överraskningar och styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomi är stabil. Givet fallande räntor reducerades räntekostnaderna jämför med föregående år. Styrelsen beslöt under hösten att i samband med en räntejustering binda ett lån på ett år som ett led i ambitionen att hantera föreningens räntexponering.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 626 850	3 274 864	3 027 504	2 847 507
Resultat efter fin. poster	-2 049 982	-1 253 403	-1 079 762	-2 168 518
Soliditet (%)	91	91	91	91
Yttre fond	854 420	806 332	451 385	1 161 492
Taxeringsvärde	121 680 000	120 110 000	120 110 000	120 110 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	568	539	492	470
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,5	71,0	69,9	68,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 143	2 957	2 957	2 957
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 955	2 760	2 760	2 760
Sparande / kvm totalyta, kr	111	58	29	42
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	30	39	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	121	123	112	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	66	62	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	227	219	212	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	3,19	2,04	1,78
Räntekänslighet (%)	5,53	5,49	6,01	6,30

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust förklaras dels av avskrivningarna på fastigheten, som inte påverkar kassaflödet, och dels av investeringen i brandskydd, som är av engångskaraktär. Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att fullgöra sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV		2025-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	164 150 000	-	-	164 150 000
Fond, yttre underhåll	806 332	-	48 088	854 420
Balanserat resultat	-21 871 212	-1 253 403	-48 088	-23 172 703
Årets resultat	-1 253 403	1 253 403	-2 049 982	-2 049 982
Eget kapital	142 831 717	0	-2 049 982	140 781 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 172 703
Årets resultat	-2 049 982
Totalt	-25 222 685

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	365 040
Att från yttre fond i anspråk ta	-854 420
Balanseras i ny räkning	-24 733 305
	-25 222 685

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 626 851	3 274 864
Övriga rörelseintäkter	3	61 124	6 883
Summa rörelseintäkter		3 687 975	3 281 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 704 553	-2 499 499
Övriga externa kostnader	9	-189 147	-139 713
Personalkostnader	10	-296 180	-290 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 209 792	-1 209 792
Summa rörelsekostnader		-5 399 673	-4 139 064
RÖRELSERESULTAT		-1 711 698	-857 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 044	11 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-344 328	-407 281
Summa finansiella poster		-338 284	-396 085
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 049 982	-1 253 403
ÅRETS RESULTAT		-2 049 982	-1 253 403

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	153 975 394	155 185 186
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		153 975 394	155 185 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 975 394	155 185 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 890	49 200
Övriga fordringar	14	1 349 908	1 367 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	189 879	184 394
Summa kortfristiga fordringar		1 580 677	1 601 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 580 677	1 601 294
SUMMA TILLGÅNGAR		155 556 071	156 786 480

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 150 000	165 150 000
Fond för yttre underhåll		854 420	806 332
Summa bundet eget kapital		166 004 420	165 956 332
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 172 703	-21 871 212
Årets resultat		-2 049 982	-1 253 403
Summa ansamlad förlust		-25 222 685	-23 124 615
SUMMA EGET KAPITAL		140 781 736	142 831 717
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 000 000	4 272 898
Summa långfristiga skulder		2 000 000	4 272 898
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 572 898	8 500 000
Leverantörsskulder		225 518	285 448
Skatteskulder		34 970	13 759
Övriga kortfristiga skulder		266 467	234 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	674 482	648 260
Summa kortfristiga skulder		12 774 335	9 681 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 556 071	156 786 480

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 711 698	-857 318
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 209 792	1 209 792
	-501 906	352 474
Erhållen ränta	6 044	11 196
Erlagd ränta	-358 001	-394 934
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-853 863	-31 264
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 306	-73 670
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 245	104 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-819 312	-609
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	800 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 312	-609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 366 858	1 367 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 347 547	1 366 858

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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 100 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 456 256	2 328 556
Hysesintäkter, lokaler	736 260	725 264
Hysesintäkter, p-platser	405 248	201 888
Övriga intäkter	29 087	19 156
Summa	3 626 851	3 274 864

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	3	-2
Övriga intäkter	10 493	6 885
Försäkringsersättning	10 871	0
Återvunnen moms	39 757	0
Summa	61 124	6 883

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	482 868	495 574
Besiktning och service	136 009	10 347
Snöskottning	59 275	55 220
Summa	678 151	561 141

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	7 193	14 317
VA	8 373	-7 352
Värme	2 757	8 071
Ventilation	8 680	38 875
El	6 600	0
Hissar	0	22 111
Gård/markytor	710	2 258
Försäkringsärende/vattenskada	5 568	0
Summa	39 882	78 279

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	312 242
Övriga gemensamma utrymmen	959 074	0
El	201 208	0
Garage och p-platser	191 841	0
Summa	1 352 123	312 242

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 599	64 451
Bredband	179 792	167 836
Fastighetsskatt	201 136	167 420
Summa	448 527	399 707

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	346	0
Övriga förvaltningskostnader	77 397	39 769
Revisionsarvoden	24 750	26 250
Ekonomisk förvaltning	74 841	73 694
Övriga förvaltningskostnader	11 813	0
Summa	189 147	139 713

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	229 200
Sociala avgifter	60 980	60 861
Summa	296 180	290 061

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	344 323	407 281
Övriga räntekostnader	5	0
Summa	344 328	407 281

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 479 581	174 479 581
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 479 581	174 479 581
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 294 395	-18 084 603
Årets avskrivning	-1 209 792	-1 209 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 504 187	-19 294 395
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 975 394	155 185 186
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 500 000</i>	<i>53 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	94 600 000
Taxeringsvärde mark	24 680 000	25 510 000
Summa	121 680 000	120 110 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 839	8 839
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 839	8 839
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 839	-8 839
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 839	-8 839
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 361	842
Klientmedelskonto	937 663	873 575
Borgo	409 884	493 283
Summa	1 349 908	1 367 700

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 938	9 169
Fastighetsskötsel	77 758	75 420
Försäkringspremier	28 597	27 559
Bredband	45 364	44 948
Förvaltning	24 222	27 298
Summa	189 879	184 394

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	1,22 %	4 272 898	4 272 898
Stadshypotek	2026-01-30	2,75 %	4 371 250	4 371 250
Stadshypotek	2026-02-05	2,75 %	2 128 750	2 128 750
Stadshypotek	2027-10-30	2,80 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-01-05	2,75 %	800 000	
Summa			13 572 898	12 772 898
Varav kortfristig del			11 572 898	8 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 572 898 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn och förutb int	5 317	0
El	12 400	11 590
Uppvärmning	69 144	65 354
Utgiftsräntor	48 791	62 464
Vatten	11 389	0
Förutbetalda avgifter/hyror	502 441	483 852
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	674 482	648 260

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omläggningen innebar en betydande ekonomisk förbättring jämfört med tidigare. Styrelsen har bundit ytterligare ett lån vid räntejustering. Denna gång på två år. I samband med förlängningen amorterades 200 tkr. Föreningen har höjt avgiften med 2% from 2026-01-01 för att följa den allmänna prisutvecklingen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Åre

Tor Almgren
Kassör

Kjell Jönsson
Styrelseledamot

Martin Wåhlin
Styrelseledamot

Jonas Hellqvist
Ordförande

Lars Durling
Ledamot

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

Karl-Håkan Daniels
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 20:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 09:52

DOCUMENT ID:

ryKADJdc-g

ENVELOPE ID:

By_RDJd5be-ryKADJdc-g

DOCUMENT NAME:

Brf Dähliehuset Åre Torg, 769614-8902 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

19234dd9e15b664a95c5273caf7ecd4d0aa3aa9c1d968c
a3b8afcf23daaddfab0390994941bb05b48500fc4592e
bc6f4465add551846eff8ae9b91cac489eb

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS HELLQVIST jonas@lesconil.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 10:01 18.03.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.252.213
2. MARTIN WÅHLIN wahlin.martin@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 11:13 18.03.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
3. LARS DURLING lars.durling@telia.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:16 18.03.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.143.33
4. TOR ALMGREN toralmgren@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:25 18.03.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.234.236
5. KJELL GUNNAR JÖNSSO N revedicare44@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 19:02 18.03.2026 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.80.8
6. Karl-Håkan Daniels hakan@hakandaniels.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 20:18 18.03.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.181.119

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dähliehuset Åre Torg
Org.nr. 769614-8902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dähliehuset Åre Torg för år 2025.

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 2025 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 god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 fel, 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 fel, 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 Dähliehuset Åre Torg för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 20:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 09:52

DOCUMENT ID:

B1gORv1d5bg

ENVELOPE ID:

rJwAvyuqZI-B1gORv1d5bg

DOCUMENT NAME:

RB Dählie 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6ca5eb67e8d52679e1d52cc925ca8bfd9fd1c0055b5f9bf
0a3e58c37de1bc4653d6c46344e9a3ef6aa0567b01a1e4
33c0ae712a107c5c54239032833d96e4633

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl-Håkan Daniels	Signed	18.03.2026 20:20	eID	Swedish BankID
hakan@hakandaniels.se	Authenticated	18.03.2026 20:19	Low	IP: 80.216.181.119

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this 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



PAeS
sealed