

Årsredovisning 2024

Brf Dähliehuset Åre Torg

769614-8902



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dähliehuset Åre Torg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Behandling av förlust	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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. 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åre Mörviken 1:128	2008	Åre

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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 4628 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Gunnar Hellqvist	Ordförande
Tor Almgren	Kassör
Kjell Gunnar Jönsson	Styrelseledamot/Admin
Martin Wåhlin	Styrelseledamot
Thomas Eriksson	Styrelseledamot
Lars Durling	Suppleant
Lennart Lindgren	Suppleant

Valberedning

Johan Nordqvist
Vilma Björk

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsätta med lagning av en del sprickor i garagegolvet samt målning av golvet i sop- och cykelrum
- Ett flertal åtgärder för att säkerställa husets systematiska brandskyddskontroll har genomförts under 2024 och kommer att slutföras under 2025 med bland annat ett automatiskt brandlarm i gemensamma utrymmen.
- Föreningen har sett över utbud av tv och internet och har för avsikt att byta leverantör för att få ett lägre pris och en snabbare uppkoppling.
- Se över garageportarna och eventuellt installera balkar för att säkerställa att högre bilar inte kör in och skadar portarna.

Avtal med leverantörer

Utfört OVK	Energibolaget
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Serviceavtal hiss	Kone
Snöröjning	Reaxcer
Teknisk förvaltning	AGO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I enlighet med styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 5% från och med 1/2 2025.

Förändringar i avtal

Under året sades avtalet med AGO om administration av föreningens parkeringsplatser upp. Ett nytt avtal tecknades med Nabo som också hanterar föreningens övriga ekonomiska förvaltning. Den tekniska förvaltningen av garaget ligger fortsatt hos AGO.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 274 864	3 027 504	2 848	2 788
Resultat efter fin. poster	-1 253 403	-1 079 762	-2 169	-1 811
Soliditet (%)	91	91	91	92
Yttre fond	806 332	451 385	1 161	1 694
Taxeringsvärde	120 110 000	120 110 000	120 110 000	85 979 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	539	492	470	461
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,0	69,9	68,8	71,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 957	2 957	2 957	2 703
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 760	2 760	2 760	2 522
Sparande per kvm totalyta, kr	58	29	42	41
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	39	30	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	112	101	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	62	53	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	219	212	184	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	2,04	1,78	1,32
Räntekänslighet (%)	5,49	6,01	6,30	5,87

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

Årsredovisningen för 2024 visar ett mindre underskott om avskrivningar läggs tillbaka på resultatet. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	165 150 000	-	-	165 150 000
Fond, yttre underhåll	451 385	-	354 947	806 332
Balanserat resultat	-20 436 503	-1 079 762	-354 947	-21 871 212
Årets resultat	-1 079 762	1 079 762	-1 253 403	-1 253 403
Eget kapital	144 085 120	0	-1 253 403	142 831 717

Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-21 871 212
Årets resultat	-1 253 403
Totalt	-23 124 615
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	360 330
Att från yttre fond i anspråk ta	-312 242
Balanseras i ny räkning	-23 172 703
	-23 124 615

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 274 864	3 027 504
Övriga rörelseintäkter	3	6 883	10 036
Summa rörelseintäkter		3 281 747	3 037 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 499 499	-2 279 450
Övriga externa kostnader	9	-139 713	-111 147
Personalkostnader	10	-290 061	-264 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 209 792	-1 209 792
Summa rörelsekostnader		-4 139 064	-3 865 342
RÖRELSERESULTAT		-857 318	-827 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 196	8 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-407 281	-260 428
Summa finansiella poster		-396 085	-251 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 253 403	-1 079 762
ÅRETS RESULTAT		-1 253 403	-1 079 762

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	155 185 186	156 394 978
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		155 185 186	156 394 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		155 185 186	156 394 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 200	239
Övriga fordringar	13	1 367 700	1 368 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	184 394	159 702
Summa kortfristiga fordringar		1 601 294	1 528 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 601 294	1 528 233
SUMMA TILLGÅNGAR		156 786 480	157 923 211

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 150 000	165 150 000
Fond för yttre underhåll		806 332	451 385
Summa bundet eget kapital		165 956 332	165 601 385
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 871 212	-20 436 503
Årets resultat		-1 253 403	-1 079 762
Summa ansamlad förlust		-23 124 615	-21 516 265
SUMMA EGET KAPITAL		142 831 717	144 085 120
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 272 898	4 272 898
Summa långfristiga skulder		4 272 898	4 272 898
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 500 000	8 500 000
Leverantörsskulder		285 448	236 488
Skatteskulder		13 759	14 316
Övriga kortfristiga skulder		234 398	235 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	648 260	578 412
Summa kortfristiga skulder		9 681 865	9 565 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 786 480	157 923 211

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-857 318	-827 802
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 209 792	1 209 792
	352 474	381 990
Erhållen ränta	11 196	8 468
Erlagd ränta	-394 934	-241 313
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-31 264	149 145
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 670	85 717
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 325	-53 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-609	181 178
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-609	181 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 367 467	1 186 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 366 858	1 367 467

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 avskrivningar tillämpas:

Byggnad 1 %

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 1 630 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	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 328 556	2 124 650
Hysesintäkter, lokaler	725 264	682 524
Hysesintäkter, p-platser	201 888	201 888
Övriga intäkter	19 156	18 442
Summa	3 274 864	3 027 504

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-2	1
Övriga intäkter	6 885	0
Återbetaln. all Framtid	0	10 035
Summa	6 883	10 036

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	495 574	434 722
Besiktning och service	10 347	95 608
Snöskottning	55 220	52 318
Summa	561 141	582 649

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	-299
Försäkringsskador	0	-611
Dörrar och lås/porttele	14 317	19 310
VA	-7 352	0
Värme	8 071	0
Ventilation	38 875	167 002
Hissar	22 111	10 103
Tak	0	-204
Gård/markytor	2 258	0
Summa	78 279	195 302

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	312 242	16 467
Fönster	0	-11 084
Summa	312 242	5 383

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	138 725	178 510
Uppvärmning	567 082	516 235
Vatten	306 764	286 018
Sophämtning	135 560	132 335
Summa	1 148 131	1 113 098

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	64 451	60 663
Bredband	167 836	157 560
Fastighetsskatt	167 420	164 796
Summa	399 707	383 019

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	39 769	23 290
Juridiska kostnader	0	-4 827
Revisionsarvoden	26 250	23 500
Ekonomisk förvaltning	73 694	69 184
Summa	139 713	111 147

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	229 200	210 100
Sociala avgifter	60 861	54 853
Summa	290 061	264 953

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	407 281	260 544
Övriga räntekostnader	0	-116
Summa	407 281	260 428

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 479 581	174 479 581
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 479 581	174 479 581
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 084 603	-16 874 811
Årets avskrivning	-1 209 792	-1 209 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 294 395	-18 084 603
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 185 186	156 394 978
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 500 000</i>	<i>53 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 600 000	94 600 000
Taxeringsvärde mark	25 510 000	25 510 000
Summa	120 110 000	120 110 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	842	825
Nabo Klientmedelskonto	873 575	810 363
Borgo	493 283	557 105
Summa	1 367 700	1 368 292

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 169	8 834
Fastighetsskötsel	75 420	62 500
Försäkringspremier	27 559	25 874
Bredband	44 948	41 959
Förvaltning	27 298	20 535
Summa	184 394	159 702

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	1,22 %	4 272 898	4 272 898
Stadshypotek	2025-01-30	4,10 %	4 371 250	4 371 250
Stadshypotek	2025-02-04	4,20 %	2 128 750	2 128 750
Stadshypotek	2025-01-30	4,10 %	2 000 000	2 000 000
Summa			12 772 898	12 772 898
Varav kortfristig del			8 500 000	8 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 772 898 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	421
El	11 590	17 229
Uppvärmning	65 354	76 257
Utgiftsräntor	62 464	50 117
Förutbetalda avgifter/hyror	483 852	411 263
Beräknat revisionsarvode	25 000	23 125
Summa	648 260	578 412

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000

Underskrifter

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

Åre

Jonas Gunnar Hellqvist
Ordförande

Kjell Gunnar Jönsson
Styrelseledamot/Admin

Martin Wåhlin
Styrelseledamot

Thomas Eriksson
Styrelseledamot

Tor Almgren
Kassör

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

Karl-Håkan Daniels
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 11:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 03.04.2025 12:14

DOCUMENT ID:

ryWqyy2T1l

ENVELOPE ID:

rylxcyk36kg-ryWqyy2T1l

DOCUMENT NAME:

Brf Dähliehuset Åre Torg, 769614-8902 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOR ALMGREN toralmgren@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 12:20 03.04.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.234.236
2. JONAS HELLQVIST jonas@lesconil.se	Signed Authenticated	03.04.2025 13:03 03.04.2025 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.236.182.51
3. THOMAS ERIKSSON t_eriksson@outlook.com	Signed Authenticated	03.04.2025 19:08 03.04.2025 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.41.44
4. KJELL GUNNAR JÖNSSON ikaros44@live.se	Signed Authenticated	04.04.2025 07:15 04.04.2025 07:14	eID Low	Swedish BankID IP: 109.210.0.76
5. MARTIN WÅHLIN wahlin.martin@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 10:35 04.04.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.166.72
6. Karl-Håkan Daniels hakan@hakandaniels.se	Signed Authenticated	04.04.2025 11:28 04.04.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.179.3

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 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 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 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 13:43

SENT BY OWNER:

Louise Nilsson • 04.04.2025 13:10

DOCUMENT ID:

H1lvf0ETp1g

ENVELOPE ID:

H1MGCEapkg-H1lvf0ETp1g

DOCUMENT NAME:

RB Dählie 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl-Håkan Daniels	 Signed	04.04.2025 13:43	eID	Swedish BankID
hakan@hakandaniels.se	Authenticated	04.04.2025 13:42	Low	IP: 80.216.179.3

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed