

# Årsredovisning

*Brf Idre Dähliehöjden*

769640-4727

Styrelsen för Brf Idre Dähliehöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3  |
| - Resultaträkning        | 4      |
| - Balansräkning          | 5 - 6  |
| - Kassaflödesanalys      | 7      |
| - Noter                  | 8 - 10 |
| - Underskrifter          | 10     |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos bolagsverket 2021-10-20. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-12-02 och nu gällande stadgarna har registrerats hos bolagsverket 2021-10-20.

I december 2021 förvärvar föreningen fastigheten Älvdalen Idre 80:307 genom att förvärva aktierna i bolaget Skidre Fjäll 5 AB (559336-1073) och sedan förvärvat fastigheten ur bolaget till det bokförda värdet.

Aktiebolaget har sedan likviderats.

Tomten har en areal om 1.085kvm.

På fastigheten finns ett hus med 6 lägenheter med en total boyta om 614kvm.

Statusbesiktning utfördes på fastigheten 2021-10-13 av Dala Fastighetskontroll.

Upplåtelse och inflyttning har skett under december 2021.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan är under uppbyggnad.

Föreningen har sitt säte i Partille.

### Medlemsinformation

Styrelsen under året har bestått av:

Niklas Carlsson - ordförande

Alexander Hassellöv - ledamot

Gustaf Sahlén - ledamot

Sofia Gustafsson - suppleant

Anders Jansson - suppleant

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna.

Styrelsen har hållit 6 st protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-15.

Antal medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut var 10 st. Under året har 1 st överlåtelse skett.

Styrelsearbetet i föreningen har framför allt inriktats på att hantera ökade kostnader, framför allt som en konsekvens av ett högre ränteläge. Vi två tillfällen under verksamhetsåret har föreningen valt att höja avgifterna, 2024-01-01 med 10% och 2024-04-01 med ytterligare 30%.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                                          | <b>2307-2406</b> | <b>2207-2306</b> | <b>2110-2206</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                                          | 426              | 409              | 188              |
| Resultat efter finansiella poster                        | -231             | -171             | -101             |
| Soliditet %                                              | 86               | 86               | 86               |
| Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt          | 652              |                  |                  |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 71               |                  |                  |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 5 559            |                  |                  |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 5 559            |                  |                  |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | -29              |                  |                  |
| Räntekänslighet %                                        | 9                |                  |                  |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 300              |                  |                  |

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen går med förlust, men 92,3% ryms inom avskrivningarn på byggnaderna. För att täcka upp den höjda räntekostnaden har två hyreshöjningar gjorts under året.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 22 000 000                   | 21 600                                  | -122 935                       | -170 882                  | <b>21 727 783</b> |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |                                         |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                              |                                         | -170 882                       | 170 882                   | <b>0</b>          |
| Fond för yttre underhåll                            |                              | 20 032                                  | -20 032                        |                           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                      |                              |                                         |                                | -231 229                  | <b>-231 229</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>22 000 000</b>            | <b>41 632</b>                           | <b>-313 849</b>                | <b>-231 229</b>           | <b>21 496 554</b> |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -313 849        |
| Årets resultat      | -231 229        |
| <b>Summa</b>        | <b>-545 078</b> |

*Förslag till disposition:*

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Avsättning till yttre underhåll | 22 473          |
| Balanseras i ny räkning         | -567 551        |
| <b>Summa</b>                    | <b>-545 078</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

| RESULTATRÄKNING                                                             |      | 1 | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |      |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2, 3 |   | 425 668                  | 409 152                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |      |   | 4 058                    | 33 087                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |      |   | <b>429 726</b>           | <b>442 239</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |      |   |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4    |   | -288 945                 | -301 566                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |      |   | -213 504                 | -213 504                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |      |   | <b>-502 449</b>          | <b>-515 070</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |      |   | <b>-72 723</b>           | <b>-72 831</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |      |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |      |   | 525                      | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 5    |   | -159 031                 | -98 051                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |      |   | <b>-158 506</b>          | <b>-98 051</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |      |   | <b>-231 229</b>          | <b>-170 882</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |      |   | <b>-231 229</b>          | <b>-170 882</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |      |   | <b>-231 229</b>          | <b>-170 882</b>          |

BALANSRÄKNING

1

|                                              |   | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|----------------------------------------------|---|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |   |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |   |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |   |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6 | 24 933 448 | 25 146 952 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 24 933 448 | 25 146 952 |
| Summa anläggningstillgångar                  |   | 24 933 448 | 25 146 952 |
| Omsättningstillgångar                        |   |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |   |            |            |
| Kundfordringar                               |   | 84 826     | 91 432     |
| Övriga fordringar                            |   | 6          | 30 672     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 43 387     | 12 834     |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 128 219    | 134 938    |
| Kassa och bank                               |   |            |            |
| Kassa och bank                               |   | 56 484     | 55 761     |
| Summa kassa och bank                         |   | 56 484     | 55 761     |
| Summa omsättningstillgångar                  |   | 184 703    | 190 699    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |   | 25 118 151 | 25 337 651 |

|                                              | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 22 000 000        | 22 000 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | 41 632            | 21 600            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>22 041 632</i> | <i>22 021 600</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -313 849          | -122 935          |
| Årets resultat                               | -231 229          | -170 882          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-545 078</i>   | <i>-293 817</i>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>21 496 554</b> | <b>21 727 783</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 73 378 370        | 3 412 848         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>3 378 370</b>  | <b>3 412 848</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 34 652            | 34 826            |
| Leverantörsskulder                           | 4 458             | 5 161             |
| Skatteskulder                                | 19 314            | 18 594            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 184 803           | 138 439           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>243 227</b>    | <b>197 020</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>25 118 151</b> | <b>25 337 651</b> |

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-07-01  
2024-06-30

Den löpande verksamheten

|                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Rörelseresultat                                                              | -72 723  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                     |          |
| - Avskrivningar                                                              | 213 504  |
| Erhållen ränta                                                               | 525      |
| Erlagd ränta                                                                 | -159 031 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -17 725  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                          | 6 719    |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                             | 46 381   |

Kassaflöde från den löpande verksamheten 35 375

Finansieringsverksamheten

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Utbetalning, amortering av lån | -34 652 |
|--------------------------------|---------|

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -34 652

Årets kassaflöde 723

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Likvida medel vid årets början | 55 761 |
| Likvida medel vid årets slut   | 56 484 |

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperiod angiven för företagets materiella anläggningstillgångar.

|                    | Procent | År  |
|--------------------|---------|-----|
| Byggnader och mark | 1       | 100 |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt = Totala årsavgifter / totala antalet kvm upplåten med bostadsrätt*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt*

| Not 2 | Nettoomsättningens innehåll    | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
|       | Årsavgifter Bostäder           | 305 516        | 260 130        |
|       | Årsavgifter garage o p-platser | 25 200         | 25 200         |
|       | El avgift                      | 94 952         | 123 822        |
|       | <b>Summa</b>                   | <b>425 668</b> | <b>409 152</b> |

### Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår vatten, avlopp, sophämtning och snöröjning.

| Not 4 | Rörelsens kostnader    | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-------|------------------------|----------------|----------------|
|       | Elkostnad              | 94 952         | 125 239        |
|       | Vatten och avlopp      | 89 125         | 79 542         |
|       | Snöröjning             | 3 612          | 3 616          |
|       | Samfälligtsavgift      | 13 088         | 12 959         |
|       | Fastighetsavgift       | 9 780          | 9 534          |
|       | Försäkningskostnad     | 15 944         | 14 140         |
|       | Revisionskostnad       | 10 000         | 10 000         |
|       | Redovisningskostnad    | 31 701         | 30 555         |
|       | Bankkostnad            | 1 455          | 1 362          |
|       | Övriga kostnader       | 4 307          | 7 856          |
|       | Konsultarvoden         | 1 219          | 1 188          |
|       | Bevakning o larm       | 9 094          | 5 575          |
|       | Reparation o underhåll | 4 668          | 0              |
|       | <b>Summa</b>           | <b>288 945</b> | <b>301 566</b> |

| Not 5 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-------|--------------------------------------------|------------|------------|
|-------|--------------------------------------------|------------|------------|

|                                                              |         |        |
|--------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder | 159 031 | 98 051 |
|--------------------------------------------------------------|---------|--------|

Lånet löper med rörlig ränta, i början av året 3,95% sedan ökade det till 5,15% men vid bokslutsdagen var den 4,90%.

| Not 6 | Byggnader och mark                   | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden          | 25 485 000        | 25 485 000        |
|       | Utgående anskaffningsvärden          | 25 485 000        | 25 485 000        |
|       | Ingående avskrivningar               | -338 048          | -124 544          |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                  | -213 504          | -213 504          |
|       | Utgående avskrivningar               | -551 552          | -338 048          |
|       | <b>Redovisat värde</b>               | <b>24 933 448</b> | <b>25 146 952</b> |

| Not 7 | Långfristiga skulder | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-------|----------------------|------------|------------|
|-------|----------------------|------------|------------|

|                                                                                      |           |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 3 239 762 | 3 273 544 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|

Kortfristig del av långfristiga skulder 34.652kr

Villkor för lån i Handelsbanken vid bokslutsdagen: Rörlig ränta 4,90%.

| Not 8 | Ställda säkerheter              | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-------|---------------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsinteckningar          | 6 750 000        | 6 750 000        |
|       | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>6 750 000</b> | <b>6 750 000</b> |

UNDERSKRIFTER

Signeras digitalt via Verified

Niklas Carlsson

Gustaf Sahlén

Alexander Hassellöv

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

Ann Lindqvist  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.11.2024 09:08

SENT BY OWNER:  
Nina Axelsson • 13.11.2024 17:33

DOCUMENT ID:  
ryjpElfzJx

ENVELOPE ID:  
rJ96VLfG1x-ryjpElfzJx

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Idre Dähliehöjden 2024-06-30.pdf  
10 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. NIKLAS LARS CONNY CARLSSON<br>nik.carlsson@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 14.11.2024 22:25<br>14.11.2024 22:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/04/27)<br>IP: 78.73.33.61     |
| 2. GUSTAF SAHLÉN<br>gustaf.sahlen@se.ey.com             | Signed<br>Authenticated | 21.11.2024 10:25<br>20.11.2024 21:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/11/07)<br>IP: 188.151.216.223 |
| 3. ALEXANDER HASSELLÖV<br>alexhasselov@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 21.11.2024 10:29<br>21.11.2024 10:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1987/01/04)<br>IP: 78.78.134.37    |
| 4. Ann Elisabeth Lindqvist<br>ann@brfvast.se            | Signed<br>Authenticated | 22.11.2024 09:08<br>22.11.2024 09:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/08/26)<br>IP: 78.72.207.80    |

\* 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 Idre Dähliehöjden

769640-4727

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Idre Dähliehöjden för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Styrelsen ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller direkta fel.

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av revisionen. Revisionen har genomförts enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras. Bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalandet.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en i alla väsentliga hänseenden en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 2024-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Till revisionsuppdraget hör också att granska styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Idre Dähliehöjden för räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning:

Enligt föreningens stadgar §54 ska styrelsen upprätta en underhållsplan samt enligt §55 göra avsättningar till en underhållsfond enligt denna. Underhållsplan saknas. Noteras att styrelsen har påbörjat arbetet hösten 2024.

Göteborg 2024-11-22

Ann Lindqvist

Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.11.2024 11:05

SENT BY OWNER:

Ann Lindqvist · 22.11.2024 11:04

DOCUMENT ID:

HJsVvRTfke

ENVELOPE ID:

H1t4w06G1e-HJsVvRTfke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Dähliehöjden.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT                  | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Ann Elisabeth Lindqvist |  Signed | 22.11.2024 11:05 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1978/08/26) |
| Ann@brfvast.se             | Authenticated                                                                            | 22.11.2024 11:05 | Low    | IP: 78.72.207.80                 |

\* 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