

Årsredovisning 2024

Brf Dähliehuset i Åre

769613-5750



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dähliehuset i Åre

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 2005-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08 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
Mörviken 1:129	2006	Åre
Mörviken 1:26	2017	Åre

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006 och 2007.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 009 kvm och 3 lokaler om 630 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Göran Carlsson	Ordförande
Arne Ingemar Helgesson	Styrelsesuppleant
Ehsan Ashrafi	Styrelseledamot
Hans Michael Nilsson	Styrelseledamot
Jan Sven Erik Würtz	Styrelseledamot
Thomas Dahlgren	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Dahlgren

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Andreas Wassberg	Auktoriserad revisor	Edlund & Partners
------------------	-------------------------	-------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2033.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Reparation och omprogrammering brandspjällsstyrning
Montering av räckesglas
- 2018** ● Byte av balkongräcken
- 2019** ● Rensning av ventilation
- 2020** ● Ommålning utvändigt samt invändigt nedre entré och gång vid källarförråden
- 2022** ● Monterat separat jordfelsbrytare för kyl och frys i alla lägenheter
- 2023** ● Tillsyn och renoverat ventilations aggregaten i alla lägenheter
Energi optimerat fastighetens värmesystem med avsikt att minska fastighetens energikostnader

Planerade underhåll

- x** ● För att minska elförbrukning samt minska risk för brand kommer utbyte av halogenlampor till ledlampor i tak ske i alla lägenheter under 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	HGC i Östersund AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är en förlust. Resultatet för 2024 är bättre än resultatet för 2023.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024 med 20 %.

Extra amortering genomfördes med 300 000 kr den 2024-01-02.

Under året har ytterligare 50 000 kr amorterats löpande.

Förändringar i avtal

Nytt avtal har upprättats med Åre Byservice om Snöröjning & Halkbekämpning. Avtalet löper årsvis med 3-månaders uppsägningstid innan avtalets utgång.

Övriga uppgifter

Under 2024 har 4 st Laddstolpar med 8 st laddpunkter investerats med totalt 100 631 kr inkl moms. Avtal om drift och administration för laddpunkterna har tecknats med Voltiva. Ansökan om Bidrag för installation av laddpunkter för elfordon har inlämnats till Naturvårdsverket under 2024. Bidrag har under 2024 inte utbetalats. Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, utifrån föreningens underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 17 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 411 999	1 140 641	1 155 928	1 121 350
Resultat efter fin. poster	-21 792	-267 619	-40 247	-24 055
Soliditet (%)	63	62	63	63
Yttre fond	1 082 924	998 918	800 042	624 158
Taxeringsvärde	33 146 000	33 146 000	33 146 000	25 482 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	480	400	400	400
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,3	35,4	34,9	36,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 605	10 951	11 001	11 051
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 528	7 760	7 795	6 803
Sparande per kvm totalyta, kr	172	25	185	170
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-16	42	46	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	84	89	92	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	36	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	101	167	167	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	3,34	2,37	1,72
Räntekänslighet (%)	22,10	27,39	27,51	27,63

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.

Elkostnaden blir missvisade på grund av en fakturering till lokalhyresgästen gällande el för 2020-2023.

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

Summan av avskrivningarna orsakar det negativa resultatet och påverkar inte kassaflödet för den löpande verksamheten som är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	21 025 000	-	-	21 025 000
Fond, yttre underhåll	998 918	-	84 006	1 082 924
Balanserat resultat	-2 692 933	-267 619	-84 005	-3 044 557
Årets resultat	-267 619	267 619	-21 792	-21 792
Eget kapital	19 063 366	0	-21 791	19 041 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande	-2 960 552
Reservering fond för yttre underhåll	-84 006
Att från yttre fond i anspråk ta	0
Årets resultat	-21 792
Totalt	-3 066 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 066 350
	-3 066 350

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	1 411 999	1 140 641
Övriga rörelseintäkter	3	1	654
Summa rörelseintäkter		1 412 001	1 141 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-717 063	-659 614
Övriga externa kostnader	8	-68 337	-81 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 612	-303 612
Summa rörelsekostnader		-1 089 012	-1 044 599
RÖRELSERESULTAT		322 988	96 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 291	5 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-346 071	-370 220
Summa finansiella poster		-344 780	-364 315
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-21 792	-267 619
ÅRETS RESULTAT		-21 792	-267 619

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	29 140 438	29 443 282
Markanläggningar	11	73 853	74 621
Maskiner och inventarier	12	73 599	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 287 890	29 517 903
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 287 890	29 517 903
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 158
Övriga fordringar	13	57 521	56 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 563	35 812
Summa kortfristiga fordringar		100 084	100 200
Kassa och bank			
Kassa och bank		768 156	923 820
Summa kassa och bank		768 156	923 820
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		868 240	1 024 020
SUMMA TILLGÅNGAR		30 156 130	30 541 923



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 025 000	21 025 000
Fond för yttre underhåll		1 082 924	998 918
Summa bundet eget kapital		22 107 924	22 023 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 044 557	-2 692 933
Årets resultat		-21 792	-267 619
Summa fritt eget kapital		-3 066 349	-2 960 552
SUMMA EGET KAPITAL		19 041 575	19 063 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 250 000	4 250 000
Summa långfristiga skulder		8 250 000	4 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 450 000	6 800 000
Leverantörsskulder		71 891	33 148
Skatteskulder		1 429	978
Övriga kortfristiga skulder		9 079	44 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	332 156	350 197
Summa kortfristiga skulder		2 864 555	7 228 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 156 130	30 541 923

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	322 988	96 696
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	303 612	303 612
	626 600	400 308
Erhållen ränta	1 291	1 105
Erlagd ränta	-376 023	-296 703
Erhållen utdelning	0	4 800
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 868	109 510
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	116	-11 079
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 950	2 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	267 934	101 081
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-73 599	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 599	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-155 665	51 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	923 820	872 739
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	768 156	923 820

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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	1 - 1,06 %
Markanläggningar	1 %
Installationer	10 %

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

Avsättningen till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, utifrån föreningens underhållsplan. Överföring har skett från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som budget 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	484 248	403 500
Hysesintäkter, lokaler	725 148	699 741
Hysesintäkter, p-platser	0	2 400
Övriga intäkter	138 844	15 000
Värme	63 759	20 000
Summa	1 411 999	1 140 641

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1	654
Summa	1	654

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	100 690	93 250
Övrigt	0	3 144
Trädgårdsarbete	3 455	0
Snöskottning	56 232	25 896
Summa	160 377	122 290

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	201 022	122 457
Summa	201 022	122 457

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	-26 076	60 370
Uppvärmning	138 394	127 072
Vatten	53 474	50 818
Sophämtning	30 951	25 362
Summa	196 742	263 623

Elkostnaderna är negativa på grund av att lokalhyresgästen fick betala för elkostnader gällande 2020-2023.

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 505	29 443
Kabel-TV	44 027	12 004
Bredband	0	26 859
Fastighetsskatt	83 390	82 939
Summa	158 922	151 245

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	434	987
Revisionsarvoden	28 171	24 497
Ekonomisk förvaltning	36 612	35 244
Konsultkostnader	0	17 900
Övriga förvaltningskostnader	3 120	2 745
Summa	68 337	81 373

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	346 071	370 220
Summa	346 071	370 220

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 652 575	32 652 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 652 575	32 652 575
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 209 293	-2 906 449
Årets avskrivning	-302 844	-302 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 512 137	-3 209 293
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 140 438	29 443 282
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 640 575</i>	<i>3 640 575</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 400 000	26 400 000
Taxeringsvärde mark	6 746 000	6 746 000
Summa	33 146 000	33 146 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 221	76 221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 221	76 221
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 600	-832
Årets avskrivning	-768	-768
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 368	-1 600
Utgående restvärde enligt plan	73 853	74 621

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	73 599	0
Utgående anskaffningsvärde	73 599	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 599	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	57 521	56 230
Summa	57 521	56 230

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 596	0
Försäkringspremier	25 042	23 419
Kabel-TV	3 431	1 009
Bredband	0	2 231
Förvaltning	9 494	9 153
Summa	42 563	35 812

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2025-04-01	3,50 %	2 250 000	2 300 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-01-02	4,15 %	200 000	500 000
Stadshypotek AB	2028-12-30	3,48 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	3,89 %	4 250 000	4 250 000
Summa			10 700 000	11 050 000
Varav kortfristig del			2 450 000	6 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 450 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
EI	3 791	3 605
Uppvärmning	16 881	18 408
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 403	17 403
Utgiftsräntor	54 188	84 140
Förutbetalda avgifter/hyror	239 893	226 641
Summa	332 156	350 197

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 150 000	11 150 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 5 % from februari 2025. Extra amortering genomfördes med 200 000 kr den 2025-04-01.

Underskrifter

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

Åre



Ehsan Ashrafi
Styrelseledamot



Hans Göran Carlsson
Ordförande



Hans Michael Nilsson
Styrelseledamot



Jan Sven Erik Würtz
Styrelseledamot

Thomas Dahlgren
Styrelseledamot

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



Edlund & Partners
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549242426

Dokument

ÅR-Brf Dähliehuset i Åre 2024
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-06-12 13:03:15 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2025-06-12 21:47:17 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
andreas@edlundpartners.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2025-06-12 21:47:17 CEST (+0200)

Ehsan Ashrafi (EA)
ehsan.ashrafi@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ehsan Ashrafi"
Signerade 2025-06-12 13:16:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549242426

Hans Göran Carlsson (HGC)
hans.carlsson65@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Göran Carlsson"
Signerade 2025-06-12 13:50:07 CEST (+0200)

Hans Michael Nilsson (HMN)
mini02@handelsbanken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Michael Nilsson"
Signerade 2025-06-12 13:32:21 CEST (+0200)

Jan Sven Erik Würtz (JSEW)
jan.wurtz@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Sven Erik Würtz"
Signerade 2025-06-12 14:23:51 CEST (+0200)

Thomas Dahlgren (TD)
mats.thomas.dahlgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS DAHLGREN"
Signerade 2025-06-12 21:39:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549242426

Detta verifikat är utfärdat 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://scribe.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Dähliehuset i Åre, org.nr 769613-5750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dähliehuset i Åre för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Dähliehuset i Åre för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har Vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549242236

Dokument

RB- Brf Dähliehuset i Åre 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-06-12 21:41:37 CEST (+0200) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2025-06-12 21:46:22 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)

Edlund & Partners AB

ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)

Edlund & Partners AB

andreas@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Aw'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"

Signerade 2025-06-12 21:46:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549242236

Detta verifikat är utfärdat 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://scribe.com/verify>

