

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Dähliehuset Åre Torg

Org.nr. 769614-8902

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

IL  
AV MB  
AA f

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen bildades under 2006 och förvärvade 2007 fastigheten Åre Mörviken 1:128. På fastigheten har föreningen under 2007-2008 låtit uppföra ett hus inrymmande 64 bostadsrättslägenheter, kommersiella lokaler, SPA-anläggning samt invändigt parkeringsgarage med 46 parkeringsplatser. Därutöver tillkommer erforderliga teknikutrymmen.

### Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Hallgren, ordförande  
Peter Jennerot, kassör  
Per Wejke, ledamot  
Åke Siwertsson, ledamot  
Mikael Bouleau, ledamot

Enligt stämmobeslut 2009 valdes inga suppleanter.

### Revisor

Perlof Andersson, Grant Thornton AB.

### Valberedning

Valberedare har varit Hans Olofsson och Ulrica Storset.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft kontinuerlig kontakt via mail och telefon för att sköta det löpande arbetet med fastighetens skötsel.

Under året har 8 lägenheter upplåtits och 3 lägenheter överlåtits. Av föreningens 64 lägenheter är nu samtliga upplåtna.

Föreningen omfattar 64 bostadsrättslägenheter samt 3 lokaler, 3 förråd, 46 invändiga och 16 utvändiga parkeringsplatser för uthyrning, ytfördelning enligt nedan. Därutöver tillkommer erforderliga teknikutrymmen.

Lägenheter	64 st	4324 kvm
Lokaler	3 st	232 kvm
Förråd (uthyrning)	3 st	30 kvm
P-platser, invändiga	46 st	1282 kvm
P-platser, utvändiga	16 st	- kvm
<u>SPA-anläggning</u>	<u>1 st</u>	<u>122 kvm</u>
		5990 kvm

*Handwritten signatures and initials:*  
AA  
MB  
AA

Parkeringsplatserna hyrs ut av föreningen till Parkeringsbolaget Åre AB som i sin tur, enligt parternas avsikt, i första hand ska hyra ut P-platserna till bostadsrättsinnehavarna. Hyrestiden löper t.o.m. 2017-12-31.

Föreningen har under året haft avtal med Parkeringsbolaget Åre AB avseende snöröjning och sandning på föreningens fastighet. Fr.o.m. 2010-01-01 är denna tjänst upphandlad av Cliffon.

Under året har styrelsen tagit fram ett välkomstpaket med diverse information angående föreningen som mailats till samtliga medlemmar. Styrelsen har även, bl.a. i enlighet med förslag från medlemmar på stämman, införskaffat musikanläggning samt klockor utanför bastuna i SPA-anläggningen, fallkolvar och rörelsedetektorer för belysning till förråd, askkoppar utvändigt vid entréer m.m. Problemet med skidutrustning som förvaras i korridorer har styrelsen försökt att lösa genom tydlig skyltning på anslagstavlor och i hiss.

Lägenhetsregister har upprättats och informerats om under året enligt direktiv från Boverket.

Styrelsen har sedan tidigare beslutat att information till medlemmar ska ske via e-post och postlådorna i huset.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

#### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning har skötts av Deloitte AB.  
Teknisk förvaltning har skötts av AGO (fr.o.m. 2009-02-01).  
Föreningen är medlem hos SBC.

#### **Fastigheten**

De tidigare kända takproblemen med onormal isbildning och inläckande vatten i lägenheter kvarstår tyvärr, där NCC ännu ej har kunnat fastställa exakt vad problemet (problemen) beror på, även om teorier tagits fram och åtgärder vidtagits. Styrelsen har under året haft flera kontakter med Björn Dählie/Hans Olofsson och NCC angående dessa problem som fortfarande pågår. Då problemen har förvärrats under innevarande år, efter räkenskapsårets utgång har styrelsen bl.a. begärt att garantitiden ska förlängas tillräckligt för att man ska kunna säkerställa att takkonstruktionen fungerar.

Se vidare utlåtande från Erik Wikén, NCC (totalentreprenör) enligt bilaga 1.

Till styrelsen har under året inget arvode utbetalats. Enligt stämmobeslut har reseersättning utgått.

#### **Ekonomi**

Taxeringsvärde på fastigheten var under året 15 900 000 kr , varav byggnadsvärdet var 4 500 000 kr.

Avsättning till yttre fond har skett enligt föreningens stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår endast på lokalhyresdelen. Bostadsdelen är skattebefriad under 5 år.

Handwritten initials and marks: "E", "MB", "AA", and a signature.

Föreningens lån är placerat hos DnBNOR med 3 mån rörlig ränta, STIBOR + 0,8 % och amorteras av på 30 år. Under året har lånet amorterats med en miljon kronor (förutom sedvanlig amortering) genom Dählie Projekt AB:s försorg, i enlighet med den ekonomiska planen.

Föreningens inlåningskonto utgörs av ett företagskonto på Swedbank som är knutet till bankgiro.

Föreningen är frivilligt skatteskyldig (momsregistrerad).

Fr.o.m. kvartal fyra gjordes en avgiftshöjning på 10% för att öka föreningens likviditet.

Föreningens likviditet är fortfarande svag, men styrelsen avvaktar beslut om storlek på avgiftshöjning för 2010 i väntan på resultatet för 1:a kvartalet 2010. Avgiftshöjning kommer indikativt bli aktuell fr.o.m. 4:e kvartalet 2009.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-5 214 319
årets förlust	-779 340
	<hr/>
	-5 993 659

Styrelsen föreslår att

till yttre fond avsätts

i ny räkning överföres

47 700
-6 041 359
<hr/>
-5 993 659

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:   
OV   
AB   
MG   
AB

## RESULTATRÄKNING

		2009-01-01	2008-01-01
	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 880 060	1 674 285
Övriga rörelseintäkter	2	29 261	2 621
		<u>1 909 321</u>	<u>1 676 906</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-953 530	-828 149
Fastighetsskatt		-72 500	-107 100
Fastighetsadministration	4	-149 273	-5 231 534
Avskrivningar byggnader och inventarier		-1 190 422	-229
		<u>-2 365 725</u>	<u>-6 167 012</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-456 404	-4 490 106
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	257	161 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-348 759	-763 483
		<u>-348 502</u>	<u>-601 955</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-804 906	-5 092 061
Skatt på årets resultat		0	-25 566
Skattekostnad föreg år		25 566	0
		<u>25 566</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		-779 340	-5 117 627

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	171 169 944	172 358 529
Inventarier, verktyg och installationer	8	6 772	8 610
		<u>171 176 716</u>	<u>172 367 139</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		171 176 716	172 367 139
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	49 722
Fordran Dähliehuset Projekt AB		2 621 053	0
Övriga fordringar	9	115 733	8 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	89 180	79 685
		<u>2 825 966</u>	<u>138 047</u>
<b>Kassa och bank</b>		156 953	443 487
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 982 919	581 534
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>174 159 635</b>	<b>172 948 673</b>

86  
MB  
AA

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		164 150 000	143 425 000
Kapitaltillskott		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond		47 700	0
		<u>165 197 700</u>	<u>144 425 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 214 319	-48 992
Årets resultat		-779 340	-5 117 627
		<u>-5 993 659</u>	<u>-5 166 619</u>
<b>Summa eget kapital</b>		159 204 041	139 258 381
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut		13 896 552	15 000 000
Skuld Dähliehuset Projekt AB		0	17 109 985
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>13 896 552</u>	<u>32 109 985</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		551 724	1 000 000
Leverantörsskulder		103 718	108 155
Aktuell skatteskuld		133 010	132 666
Övriga kortfristiga skulder	13	45 342	25 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	225 248	314 312
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 059 042</u>	<u>1 580 307</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		174 159 635	172 948 673

#### POSTER INOM LINJEN

#### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*Handwritten signatures and initials:*  
MB  
AA  
PR  
AB





## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Ekonomisk förvaltning grundavtal	69 313	76 677
	Ekonomisk förvaltning extradeb.	2 963	3 086
	Revision	15 925	11 080
	Anslutning Com Hem	0	57 898
	Mäklararvoden	5 061	5 059 826
	Övriga administrativa kostnader	29 022	22 968
	Kostnad för styrelsemöten o dyl	26 989	0
		<u>149 273</u>	<u>5 231 535</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga räntetäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Räntetäkt bank	257	138 309
	Räntetäkt skattekonto	0	23 219
		<u>257</u>	<u>161 528</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Räntekostnader fastighetslån	344 842	761 912
	Övriga räntekostnader	3 917	1 571
		<u>348 759</u>	<u>763 483</u>
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	172 358 528	164 539 758
	Inköp	0	7 818 771
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 358 528	172 358 529
	Årets avskrivningar	-1 188 584	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 188 584	0
	Utgående redovisat värde	171 169 944	172 358 529
	Redovisat värde byggnader	117 669 944	118 858 529
	Redovisat värde mark	53 500 000	53 500 000
		<u>171 169 944</u>	<u>172 358 529</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år avs byggnaden.

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	15 900 000	15 900 000
varav byggnader:	4 500 000	4 500 000

*Handwritten signatures and initials:*  
K  
MS  
AB

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 839	0
Inköp	0	8 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 839	8 839
Ingående avskrivningar	-229	0
Årets avskrivningar	-1 838	-229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 067	-229
Utgående redovisat värde	6 772	8 610

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 9 Övriga fordringar	2009-12-31	2008-12-31
Skattekonto	114 320	7 227
Momsfordran maj 2008	1 413	1 413
	115 733	8 640

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Länsförsäkringar Jämtland	11 094	2 044
Deloitte AB	63 995	63 373
Com Hem	14 091	14 268
	89 180	79 685

### Not 11 Eget kapital

	Insatskapital	Kapital- tillskott	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	143 425 000	1 000 000		-48 992	-5 117 627
Ökning av insatskapital	20 725 000				
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			47 700	-5 165 327	5 117 627
Årets förlust					-779 340
Belopp vid årets utgång	164 150 000	1 000 000	47 700	-5 214 319	-779 340

Not 12 Långfristiga skulder	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetslån DnB NOR	13 896 552	15 000 000
Skuld Dähliehuset Projekt AB	0	17 109 985
	13 896 552	32 109 985
DnB NOR 8210.08.50792 Ränta rörlig 1,28%	14 448 276 kr	
Avgår kortfristig del	-551 724 kr	
Summa långfristiga skulder 091231	13 896 552 kr	

4  
AH

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

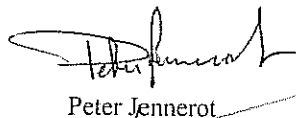
Not 13 Övriga kortfristiga skulder	2009-12-31	2008-12-31
Moms december 2009	45 342	22 824
Okända inbetalningar	0	2 350
	<hr/> 45 342	<hr/> 25 174

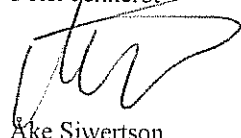
Not 14 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Jämtkraft EL	12 274	17 394
Jämtkraft Fjärrvärme	46 514	37 435
Åre Kommun	10 281	10 030
Revision	12 500	12 500
Parkeringsbolaget i Åre AB	0	39 504
Örjan Olofson FA-skötsel	0	16 195
Övriga upplupna kostnader	4 952	0
Upplupna räntekostnader fastighetslån	26 200	120 667
Förutbetalda årsavgifter och hyror	112 527	60 587
	<hr/> 225 248	<hr/> 314 312


Åre 2010-03-19

  
Anna Hallgren

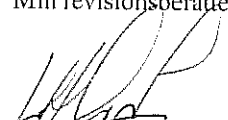
  
Peter Jennerot

  
Mikael Bouleau

  
Åke Siwertson

  
Per Wejke

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2010.

  
Perolof Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Dähliehuset Åre Torg

Org.nr 769614-8902

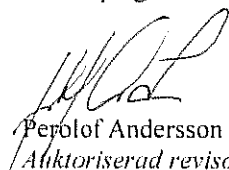
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dähliehuset Åre Torg för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 23 mars 2010



Per-olof Andersson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

## **FUKTSKADOR DÄHLI 2.**

Förutom snöskottning och rensning från is på yttertaket har bl.a följande utförts:

### **Åtgärder under 2009.**

Fläktar 10 st monterade på bef huvar i nock, samt på stora vent .skorstenen

Vindsnurror 2 st monterade på stora kupan mot Parken

Värmekabel monterad i stuprör med ”trattar” samt ovanför fotränna mot Parken

Rännal mot innergård uppbyggd för att få bättre luftintag till luftspalter.  
2 st ventiler monterade på stora vent. Skorstenen

Extra luftat tak med 22 + 45 virke, råspont, papp och bandtäckning monterat på takytan på båda sidor om stora takkupan mot Parken, samt mellan takkupa och vägg vid taktrappningen vid sida om stora kupan mot Dippan

### **Åtgärder hitintills under 2010**

Ytterligare 3 st takfläktar monterat på bef. huvar, samt 1 st vindsnurra på kupan.

Värmekabel monterad i stuprör och hänggrännor mot Årevägen

Inspektionsluckor luckor upptagna mot takfot i lgh 754 0ch 757.  
Demontering av panel och öppningar upptaga i innerhörn i takfoten mot innergården.

### **Åtgärdsprogram**

Hålla efter isbildning och snö på takfoten under våren för att minimera risken för ytterligare fuktskador i lägenheterna.

Undersöka hur vattnet kan komma in från yttertaket och in i lgh.  
Läckage eller kondens ?

Anlita expertis för att ta fram vilka åtgärder som måste vidtas till våren för att undanröja risken för samma problem nästa år.  
Vid stora anhopningar av torr snö på yttertaket går det ej att helt komma ifrån att snön smälter närmast plåten samt rinner under snön och fryser på takfoten där det är kallt

Åtgärda vattenskador i lgh i samband med åtgärder av garantiskador till våren.

Östersund 2010-02-22

Erik Wikén