

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Dähliehuset Åre Torg**

769614-8902

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Dähliehuset Åre Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Mörviken 1:128 byggdes 2007/2008 och har värdeår 2008. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4646 kvm varav 4 324 kvm utgör lägenhetsyta och 232 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 2 075 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Jämtland.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av AGO Servicebolaget i Åre AB.

##### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Byte av ekonomisk förvaltare till Rådrum AB.
- Utdelning med knappt 200 tkr från konkursboet Åre Mountain Support (tidigare hyresgäst).
- Lokalhyresavtal tecknat med Stellar Equipment AB fr.o.m. 2015-10-01.
- Beslut om extrastämma i januari 2016 angående införande av digital TV samt bredband till samtliga lägenheter
- Läckande rör vid två tillfällen (två olika stammar) på inkommande varmvatten p.g.a. fabrikationsfel. Särskild besiktning har hållits och process pågår med yrkande om byte av samtliga berörda stammar utan kostnad för föreningen.

##### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering överliggare till balkongräckan	2015
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2015
Energideklaration	2015
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte stammar inkommande vatten med hänsyn till fabrikationsfel	2016

↳

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 64 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler samt ett antal mindre förråd.

I lokaler bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Stellar Equipment AB	147,50 m2	2020-05-31
Lena Sandström Fast.mäklare AB	79 m2	2017-01-31
Sport och Service i Åre AB	47 m2	2017-11-30

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mikael Johansson	Ordförande	Vald tom 2015
Peter Jennerot	Kassör	Vald tom 2015
Mikael Bouleau	Ledamot	Vald tom 2015
Kjell Jönsson	Ledamot	Vald tom 2016
Jonas Hellqvist	Ledamot	Vald tom 2016
Madeleine Nordqvist	Suppleant	Vald tom 2016
Martin Bäckström	Suppleant	Vald tom 2016
Ulf Ringdahl	Suppleant	Vald tom 2015

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-04-04.

Valberedningen består av Anna Fallgren (föredragande) och Magnus Lundqvist.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utgått med 89 001 kr.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 70 092 000 kr varav 12 323 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 64 800 000 kr samt lokaler 5 292 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Styrelsen tog under året beslut att binda 1/3 av Föreningens lån på 5 år och 1/3 på 3 år. 1/3 av lånet ligger som tidigare på 3 mån rörlig ränta.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.



<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 536 965	2 444 625	2 514 204	2 476 523
Resultat efter fin. poster	-739 289	-769 522	-869 808	-1 035 583
Soliditet (%)	92	92	92	92
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	414	413	399	392
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 005	3 067	3 125	3 190
Elkostnad/kvm totalyta	28	31	28	33
Värmekostnad/kvm totalyta	93	97	99	110
Vattenkostnad/kvm totalyta	39	22	29	27
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	45	45	43	43

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

*Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 488 044
reservering yttre fond	-210 276
årets förlust	-739 289
	<b>-12 437 609</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres -12 437 609

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

5)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 536 964	2 444 625
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 536 964</b>	<b>2 444 625</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 603 967	-1 445 707
Övriga externa kostnader	3	-149 055	-184 779
Arvoden och personalkostnader	4	-133 785	-126 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 209 796	-1 209 796
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 096 603</b>	<b>-2 967 135</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-559 639</b>	<b>-522 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 031	6 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 681	-253 675
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 650</b>	<b>-247 012</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-739 289</b>	<b>-769 522</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-739 289</b>	<b>-769 522</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-739 289</b>	<b>-769 522</b>

↪

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	166 073 326	167 283 122
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>166 073 326</b>	<b>167 283 122</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>166 073 326</b>	<b>167 283 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		563	5 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	75 528	46 123
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 091</b>	<b>51 601</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 496 536	973 568
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 496 536</b>	<b>973 568</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 572 627</b>	<b>1 025 169</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>167 645 953</b>	<b>168 308 291</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 150 000	165 150 000
Fond för yttre underhåll		1 122 336	912 060
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>166 272 336</b>	<b>166 062 060</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 698 320	-10 718 522
Årets resultat		-739 289	-769 522
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 437 609</b>	<b>-11 488 044</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>153 834 727</b>	<b>154 574 016</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 978 750	13 248 250
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-270 000	-269 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 708 750</b>	<b>12 979 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		270 000	269 000
Leverantörsskulder		70 252	73 346
Skatteskulder		83 119	52 692
Övriga skulder		142 156	99 314
Förutbetalda avgifter och hyror		287 393	122 119
Upplupna kostnader	9	249 556	138 554
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 102 476</b>	<b>755 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 645 953</b>	<b>168 308 291</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		100 000 000	100 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>100 000 000</b>	<b>100 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

5

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar  
Byggnader

100 år

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 791 570	1 787 451
Hysesintäkter lokaler, moms	279 224	407 795
Hysesintäkter p-plats	149 610	149 791
Hysesintäkter förråd	8 167	6 494
Hysesintäkter förråd, moms	14 480	0
Hysesintäkter övr objekt	0	37 237
Uppvärmning	24 831	36 800
Pantförskrivningsavgift	889	2 220
Överlåtelseavgift	6 672	7 770
Övriga fakturerade kostnader	1 500	0
Öres- och kronutjämning	40	-10
Försäkringsersättning	61 592	6 475
Övriga rörelseintäkter	198 391	2 601
	<b>2 536 966</b>	<b>2 444 624</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Hysesrätt	0	18 272
Dörrar och lås	7 779	2 862
Övriga gemensamma utrymmen	4 579	59 498
VA	14 691	0
Ventilation	40 017	0
El	4 836	0
Hissar	425	3 581
Övriga rep/underh installation	0	40 149
Tak	4 587	0
Fasader	4 748	30 102
Fönster	10 883	0
Balkonger	25 663	0
Gård	434	0
Garage och p-platser	3 838	0
Vattenskada	76 194	0
Pool	69 244	70 142
Övriga rep./underhåll	55 362	0
Fastighetsskötsel grundavtal	173 334	185 469
Fastighetsskötsel extradeb	14 080	920
Trädgårdsskötsel	-1 518	1 379
Snöröjning/sandning	28 339	57 400
Städning grundavtal	0	6 635
OVK	29 571	0
Brandskydd	902	0
Övr besiktn/kontroll	22 178	0
Hiss serviceavtal	5 119	0
Elavgifter	129 318	142 928
Uppvärmning	433 635	452 984
Vatten	180 707	103 935
Fastighetsförsäkring	47 083	76 745
Grovsopor	24 018	3 340
Fastighetsförsäkring	35 100	33 434
Självrisker	1 500	0
Kabel-tv	64 659	64 068
Fastighetsskatt	52 920	91 864
Kommunal fastighetsavgift	39 776	0
Justering fast.skatt/avgift	-32	0
	<b>1 603 969</b>	<b>1 445 707</b>

↪

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	14 202	20 229
Inkasso- och KFM-avgifter	91	7 643
Hemsida	127	1 095
Administration, kontorsmaterie	2 685	504
Förluster hyres./avg-/kundfordringar	0	60 634
Styrelseomkostnader	2 351	3 569
Revisionsarvode extern revisor	14 317	9 672
Arvode ekonomisk förvaltn.	62 006	77 191
Extradeb. ekonomiskförvaltn	10 500	2 020
Konsultarvoden	41 892	0
Bankkostnader	2 734	2 216
Övriga externa kostnader	-1 850	6
	<b>149 055</b>	<b>184 779</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	89 001	88 800
Bilersättning, skattefri	16 821	13 640
Sociala avgifter	27 963	24 413
	<b>133 785</b>	<b>126 853</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 979 581	120 979 581
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 979 581</b>	<b>120 979 581</b>
Ingående avskrivningar	-7 196 459	-5 986 663
Årets avskrivningar	-1 209 796	-1 209 796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 406 255</b>	<b>-7 196 459</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnad</b>	<b>112 573 326</b>	<b>113 783 122</b>
Taxeringsvärden byggnader	57 769 000	57 769 000
Taxeringsvärden mark	12 323 000	12 323 000
	<b>70 092 000</b>	<b>70 092 000</b>
Bokfört värde byggnader	112 573 326	113 783 122
Bokfört värde mark	53 500 000	53 500 000
	<b>166 073 326</b>	<b>167 283 122</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	15 034	14 053
Förutbetalad kabel-TV	16 489	16 188
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	15 403	0
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	15 882
Förutbetalad hemsida	1 043	0
Förutbetalad kostnad AGO Servicebolaget	27 559	0
	<b>75 528</b>	<b>46 123</b>

5

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	165 150 000	912 060	-10 718 522	-769 522
Reservering yttre fond		210 276	-210 276	
Disposition av föregående års resultat:			-769 522	769 522
Årets resultat				-642 308
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>165 150 000</b>	<b>1 122 336</b>	<b>-11 698 320</b>	<b>-642 308</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,15	3 mån	4 371 250	0
Stadshypotek	1,42	2018-04-30	4 371 250	0
Stadshypotek	1,99	2020-04-30	4 236 250	0
Stadshypotek	-	-	0	13 248 250
			<b>12 978 750</b>	<b>13 248 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-270 000	-269 000

### Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Upplupet styrelsearvode	26 701	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 389	0
Upplupen kostnad sophämtning	10 103	14 434
Upplupen kostnad el	11 870	15 524
Upplupen kostnad värme	50 875	57 404
Upplupen räntekostnad	26 219	24 200
Övriga upplupna kostnader	0	11 993
Upplupen kostnad grovsopor	3 418	0
Upplupen kostnad extradebitering fastighetsskötsel	2 112	0
Upplupen kostnad reparation och underhåll varmvattenstam	43 120	0
Upplupen kostnad OVK	29 571	0
Upplupen kostnad energideklaration	22 178	0
	<b>249 556</b>	<b>138 555</b>

↪

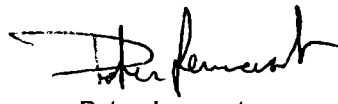
Åre den 8/3 2016



Mikael Johansson  
Ordförande



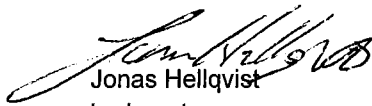
Mikael Bouleau  
Ledamot



Peter Jennerot  
Kassör



Kjell Jönsson  
Ledamot



Jonas Hellqvist  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/13 2016



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dähliehuset Åre Torg för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 mars 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dähliehuset Åre Torg för år 2015.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

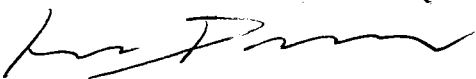
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 11 mars 2016



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor