

Årsredovisning 2018

BRF DÄHLIEHUSET ÅRE TORG
769614-8902

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-08-02.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 319 kvm och 4 lokaler om 274 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ösund Anna	Kassör
Hellqvist Jonas	Ordförande
Madeleine Nordqvist	Ordinarie
Kjell Jönsson	Ordinarie
Mikael Bouleau	Ordinarie
Joakim Garint	Suppleant
Ulf Ringdahl	Suppleant
Peter Andersson	Suppleant

Valberedning

Anna Fallgren, Fredrik Ösund och Fredrik Wehtje.

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

Revisorer

Håkan Daniels Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20180331.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Rådrum

↳

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort en kraftsträngning för att reda ut bristerna med takkonstruktionen. Dels har vi återkommande problem med vatten som läcker in, dels en sämre energiprestanda än vad man kan förvänta sig. Styrelsen har låtit sammanställa och granska all tidigare dokumentation, samt gjort kompletterande undersökningar i huset. Vi befarar nu att hela eller delar av taket måste byggas om. Vem som tar kostnaderna är i dagsläget oklart, men vi kommer åter att försöka ta upp en diskussion med NCC gällande ansvarsfrågan. Juristkostnader om 82 tkr i detta ärende ligger som fordran i bokslutet då ersättning från försäkringsbolaget förväntas.

Ekonomi

Vi har höjt avgifterna med 2%

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 702	2 536	2 604	2 537
Resultat efter fin. poster	-944	-730	-734	-739
Soliditet, %	93	96	92	92
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	435	414	414	414
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 564	2 631	2 819	3 005

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	165 150	-	-	165 150
Fond, yttre underhåll	1 574	-	226	1 799
Balanserat resultat	-13 623	-730	-226	-14 578
Årets resultat	-730	730	-944	-944
Eget kapital	152 371	0	-944	151 427

↳

Behandling av förlust

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-14 353
Reservering yttre fond	-225
Årets resultat	<u>-944</u>
Totalt	<u>-15 522</u>

Styrelsen föreslår att förlusten balanseras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	<u><u>-15 522</u></u>
	-15 522

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

↪

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 702	2 540
Rörelseintäkter		-0	-4
Summa rörelseintäkter		2 702	2 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 890	-1 614
Övriga externa kostnader	8	-210	-114
Personalkostnader	9	-179	-183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 210	-1 210
Summa rörelsekostnader		-3 489	-3 121
Rörelseresultat		-788	-585
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-156	-171
Summa finansiella poster		-156	-145
Resultat efter finansiella poster		-944	-730
Årets resultat		-944	-730

ws

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	162 444	163 654
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>162 444</i>	<i>163 654</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>162 444</i></u>	<u><i>163 654</i></u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		92	0
Övriga fordringar	13	108	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	134	160
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>334</i>	<i>188</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		790	632
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>790</i>	<i>632</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 124</i></u>	<u><i>820</i></u>

Summa tillgångar		<u>163 568</u>	<u>164 474</u>
-------------------------	--	-----------------------	-----------------------



Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och fond		166 949	166 724
Summa bundet eget kapital		166 949	166 724

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-14 578	-13 623
Årets resultat		-944	-730
Summa ansamlad förlust		-15 522	-14 353

Summa eget kapital

151 427 152 371

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	10 573	10 549
Summa långfristiga skulder		10 573	10 549

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		500	814
Leverantörsskulder		378	178
Övriga kortfristiga skulder		187	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	502	495
Summa kortfristiga skulder		1 568	1 555

Summa eget kapital och skulder

163 568 164 474



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Dähliehuset Åre Torg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	579	570
Hysesintäkter, p-platser	169	152
Årsavgifter, bostäder	1 877	1 787
Övriga intäkter	77	27
Summa	2 702	2 536

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	5	6
Fastighetsskötsel	342	226
Snöskottning	30	38
Summa	377	270

↪

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	9	0
Reparationer	214	201
Summa	224	201

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Tak utredning läckage	44	0
Pool	20	0
Summa	63	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	166	141
Sophämtning	85	59
Uppvärmning	506	465
Vatten	201	189
Summa	959	854

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	68	74
Fastighetsförsäkringar	45	41
Fastighetsskatt	86	84
Kabel-TV	68	90
Summa	267	290

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	64	61
Konsultkostnader	34	0
Revisionsarvoden	18	15
Övriga förvaltningskostnader	94	36
Summa	210	114

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, tjänstemän	0	134
Sociala avgifter	43	42
Styrelsearvoden	136	0
Övriga personalkostnader	0	6
Summa	179	183

↳

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	156	171
Summa	156	171

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	174 480	174 480
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 480	174 480
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 826	-9 616
Årets avskrivning	-1 210	-1 210
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 036	-10 826
Utgående restvärde enligt plan	162 444	163 654
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 500</i>	<i>53 500</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 514	60 514
Taxeringsvärde mark	14 710	14 710
Summa	75 224	75 224

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9	9
Inköp	0	-0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9	9
Ingående ackumulerad avskrivning	-9	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-9	-9
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	8	9
Skattekonto	19	19
Övriga fordringar	82	0
Summa	108	28

↪

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	34	0
Fastighetsskötsel	58	0
Förutbet försäkr premier	19	17
Förvaltning	16	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	142
Summa	134	160

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	1,32 %	4 273	4 295
Stadshypotek	2019-01-30	1,12 %	4 371	4 371
Stadshypotek	2020-04-30	1,99 %	2 129	2 696
Stadshypotek	2019-03-21	1,15 %	300	0
Summa			11 073	11 362

Varav amorteras inom 12 månader 500 814

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	20	0
Förutbetalda avgifter/hyror	352	376
Utgiftsräntor	21	21
Vatten	20	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88	98
Summa	502	495

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	100 000 000	100 000 000
Summa	100 000 000	100 000 000

↪

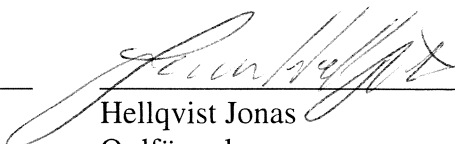
Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 05

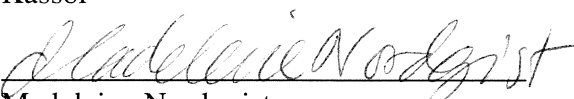
Ort och datum



Ösund Anna
Kassör



Hellqvist Jonas
Ordförande



Madeleine Nordqvist
Ordinarie

Kjell Jönsson
Ordinarie



Mikael Bouleau
Ordinarie

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 05



Håkan Daniels
Revisor

Underskrifter

Ort och datum

Ösund Anna
Kassör

Hellqvist Jonas
Ordförande

Madeleine Nordqvist
Ordinarie

Kjell Jönsson
Ordinarie

Mikael Bouleau
Ordinarie

Min revisionsberättelse har lämnats _____

Håkan Daniels
Revisor

12A.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dähliehuset Åre Torg för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dähliehuset Åre Torg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2019



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor