

Årsredovisning 2019

BRF DÄHLIEHUSET ÅRE TORG
769614-8902

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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
Peter Andersson	Ordinarie
Kjell Jönsson	Ordinarie
Mikael Bouleau	Ordinarie
Joakim Garint	Suppleant
Ulf Ringdahl	Suppleant
Anders Ericsson	Suppleant

Valberedning

Fredrik Wehtje och Tor Almgren.

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

Revisorer

Håkan Daniels Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-20.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En huvudfråga för föreningen har även 2019 varit att klarlägga orsakerna till den vatteninträngning som de senaste åren förekommit i ett antal lägenheter.

Expertis har anlåtats och avlämnat rapporter. Någon entydlig orsak har inte gått att finna i dessa rapporter. Föreningen har dock vidtagit åtgärder för att minska risken för fortsatta problem. Man har t.ex. justerat och ändrat flödet i ventilationen och beställt extra takskottning runt takfönster. Men för att få ett slutligt svar på detta har SWECO under året fått uppdraget att genom att ta del av gjorda rapporter samt genom egna mätningar och undersökningar klarlägga orsakerna och föreslå erforderliga åtgärder. SWECO kommer att slutrapportera under sommaren 2020.

En kontinuerlig, om än från NCC sida motvillig, dialog har förts med byggherren NCC syftande till att dessa skall ta sitt ansvar för problemen.

Som tidigare år har löpande underhåll genomförts för att hålla fastigheten i god standard. Bl.a. har korridorernas "Dähliebilder" bytts ut mot Åremotiv.

En momsutredning med positivt resultat har under året genomförts för att klarlägga vilka momsavdrag som kan göras med hänsyn till de kommersiellt uthyrda lokalerna i huset. En momsåtervinningsbegäran kommer mot denna bakgrund att insändas till skattemyndigheterna för de senaste fem åren. Resultatet av detta är ännu inte känt.

Styrelsen har noterat att energiförbrukningen ökat betydligt under 2019 relativt tidigare år. Inhämtade underlag från Jämtkraft verifierar detta även om man temperaturkorrigerar förbrukningen. Huruvida lägenheterna 2019 varit mera nyttjade än tidigare år är inte känt hos styrelsen. Ett projekt har initierats i samråd med Jämtkraft för att klarlägga orsaker och om möjligt sänka förbrukningen.

Samtliga förrådsutrymmen har inventerats och till dessa kopplade hyresavtal uppdaterats eller förnyats.

Ekonomi

Vi har höjt avgifterna med 2%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 693	2 702	2 536	2 604
Resultat efter fin. poster	-1 423	-944	-730	-734
Soliditet, %	93	93	96	92
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	442	435	414	414
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 564	2 564	2 631	2 819

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	165 150	-	-	165 150
Fond, yttre underhåll	1 799	-	-	1 799
Balanserat resultat	-14 578	-944	-	-15 522
Årets resultat	-944	944	-1 423	-1 423
Eget kapital	151 427	0	-1 423	150 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 522
Årets resultat	<u>-1 423</u>
Totalt	-16 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	258
Att från yttre fond i anspråk ta	-425
Balanseras i ny räkning	<u>-16 778</u>
	-16 945

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 693	2 702
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 693	2 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 343	-1 890
Övriga externa kostnader	8	-143	-210
Personalkostnader	9	-243	-179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 210	-1 210
Summa rörelsekostnader		-3 938	-3 489
Rörelseresultat		-1 245	-788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-178	-156
Summa finansiella poster		-178	-156
Resultat efter finansiella poster		-1 423	-944
Årets resultat		-1 423	-944

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	161 234	162 444
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>161 234</i>	<i>162 444</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>161 234</i>	<i>162 444</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		119	92
Övriga fordringar	12	696	893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	136	134
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>951</i>	<i>1 119</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		46	5
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>46</i>	<i>5</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>997</i>	<i>1 124</i>
Summa tillgångar		162 231	163 568

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 150	165 150
Fond för yttre underhåll		1 799	1 799
Summa bundet eget kapital		166 949	166 949
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 522	-14 578
Årets resultat		-1 423	-944
Summa fritt eget kapital		-16 945	-15 522
Summa eget kapital		150 005	151 427
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 073	10 573
Summa långfristiga skulder		11 073	10 573
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	500
Leverantörsskulder		271	378
Skatteskulder		52	0
Övriga kortfristiga skulder		238	187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	592	502
Summa kortfristiga skulder		1 154	1 568
Summa eget kapital och skulder		162 231	163 568

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 K2.

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:

Byggnad 100 år

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	591	579
Hysesintäkter, p-platser	173	169
Årsavgifter, bostäder	1 909	1 877
Övriga intäkter	20	77
Summa	2 693	2 702

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	6	5
Fastighetsskötsel	530	342
Snöskottning	34	30
Summa	570	377

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	9
Pool	2	0
Reparationer	86	214
Summa	88	224

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Tak utredning läckage	364	44
Pool	60	20
Övrigt	0	0
Summa	425	63

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	181	166
Sophämtning	83	85
Uppvärmning	510	506
Vatten	155	201
Summa	929	959

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	138	68
Fastighetsförsäkringar	48	45
Fastighetsskatt	146	86
Kabel-TV	0	68
Summa	332	267

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	64	64
Konsultkostnader	0	34
Revisionsarvoden	20	18
Övriga förvaltningskostnader	58	94
Summa	143	210

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	58	43
Styrelsearvoden	185	136
Summa	243	179

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	177	156
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	178	156

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	174 480	174 480
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 480	174 480
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 036	-10 826
Årets avskrivning	-1 210	-1 210
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 245	-12 036
Utgående restvärde enligt plan	161 234	162 444
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 500</i>	<i>53 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 882	60 514
Taxeringsvärde mark	19 097	14 710
Summa	85 979	75 224

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	677	785
Skattefordringar	0	8
Skattekonto	19	19
Övriga fordringar	0	82
Summa	696	893

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	35	34
Fastighetsskötsel	59	58
Försäkringspremier	20	19
Förvaltning	16	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6
Summa	136	134

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	1,32 %	4 273	4 273
Stadshypotek	2024-04-30	1,55 %	4 371	4 371
Stadshypotek	2020-04-30	1,99 %	2 129	2 129
Stadshypotek	2020-03-27	1,47 %	300	300
Summa			11 073	11 073

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	17	0
El	17	20
Förutbetalda avgifter/hyror	353	352
Uppvärmning	59	0
Utgiftsräntor	38	21
Vatten	0	20
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107	88
Summa	592	502

Not 16, Fastighetsinteckning	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	100 000	100 000
Summa	100 000	100 000

Underskrifter

Lindberg, 2020-03-31
Ort och datum

Anna Ösund
Ösund Anna
Kassör

Jonas Hellqvist
Hellqvist Jonas
Ordförande

Peter Andersson
Peter Andersson
Ordinarie

Kjell Jönsson
Kjell Jönsson
Ordinarie

Mikael Bouleau
Mikael Bouleau
Ordinarie

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31

Håkan Daniels
Håkan Daniels
Revisor