

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-03-31. Stadgar registrerades 2022-03-22 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dalen 1	1967	Norrtälje

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967-1968 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1967

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 156 kvm och 2 lokaler om 127 kvm. Byggnadernas totalyta är 6283 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jessica Jansdotter	Ordförande
Kerstin Von Schmalensee Samson	Styrelseledamot
Ann Katarina Elisabeth Nilsson	Styrelseledamot
Carina Hagström Andersson	Styrelseledamot
Hans Roine Zetterqvist	Styrelseledamot
Nils Isak Oskar Storm	Styrelseledamot
Elin Astrid Sofie Eriksson	Suppleant
Jenny Marie Brewitz	Suppleant

Valberedning

styrelsen

Firmateckning

firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karin Hammarberg Extern revisor Hammarbergs revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022**
- Radonåtgärder - Hus 28
 - Målning av samtliga hus
 - Målning av garage och carport
- 2022**
- Installerat Moloker
 - Renovering av putsen på fasaden
 - Byte av kompressor

Planerade underhåll

- 2023-2024**
- ventilationsbyte fyra hus

Avtal med leverantörer

tv	telenor
Fastighetsförvaltning	Sweax AB
snöröjning	DKLBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstäd	Smart förvaltning
Vatten och sopor	Norrtälje vatten och avfall
El	Norrtälje energi AB
Ventilationsbyte	Thorszelius Ventilation och service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning 2%. Nytt lån 3,5 miljoner.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 111 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 780 834	4 662 277	4 420 660	4 544 798
Resultat efter fin. poster	-3 972 778	-1 181 131	-1 556 121	-508 500
Soliditet (%)	0	-	2	9
Yttre fond	637 325	1 697 533	1 222 669	999 349
Taxeringsvärde	83 888 000	83 888 000	74 440 000	74 440 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	725	709	674	641
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	85,9	83,7	86,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 468	2 989	2 883	2972
Skuldsättning per kvm totalyta	3 398	2 928	2 825	2912
Sparande per kvm totalyta	229	166	-92	81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	138	124	141	133
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	11	-	19	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	88	82	81	88
Energikostnad per kvm totalyta	237	206	241	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	1,12	1,00	-
Räntekänslighet (%)	5,05	4,44	4,5	4,63

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 el (totalt 235 968 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Negativtresultat pga lån till ventilation.

Åtgärder

1/1-24 5%hyreshöjning

1/1-25 minst 2% hyreshöjning

Ventilationsbyte klart våren 2024, besparing av energi/värma.

Förmodligen löser vi ett lån på Nordea, på ca 500 000kr 2024

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	492 560	-	-	492 560
Fond, yttre underhåll	1 697 533	-1 311 872	251 664	637 325
Balanserat resultat	-1 735 125	130 741	-251 664	-1 856 048
Årets resultat	-1 181 131	1 181 131	-3 972 778	-3 972 778
Eget kapital	-726 163	0	-3 972 778	-4 698 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 604 385
Årets resultat	-3 972 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 664
Totalt	-5 828 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	637 325
Balanseras i ny räkning	-5 191 502

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 780 834	4 662 277
Övriga rörelseintäkter	3	150 090	155 885
Summa rörelseintäkter		4 930 924	4 818 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 221 501	-4 478 411
Övriga externa kostnader	9	-191 711	-218 873
Personalkostnader	10	-137 953	-187 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-913 524	-913 832
Summa rörelsekostnader		-8 464 690	-5 798 286
RÖRELSERESULTAT		-3 533 766	-980 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 084	2 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-457 097	-203 129
Summa finansiella poster		-439 012	-201 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 972 778	-1 181 131
ÅRETS RESULTAT		-3 972 778	-1 181 131

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	16 060 167	16 973 691
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 060 167	16 973 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4 660	4 660
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		17 511	17 511
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 671	25 671
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 085 838	16 999 362
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m			
Lager		92 250	49 950
Summa varulager m.m		92 250	49 950
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-5	26 112
Övriga fordringar	15	2 254 204	1 172 585
Summa kortfristiga fordringar		2 254 199	1 198 697
Kassa och bank			
Kassa och bank		123 438	121 125
Summa kassa och bank		123 438	121 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 469 887	1 369 771
SUMMA TILLGÅNGAR		18 555 725	18 369 133

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		492 560	492 560
Fond för yttre underhåll		637 325	1 697 533
Summa bundet eget kapital		1 129 885	2 190 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 856 048	-1 735 125
Årets resultat		-3 972 778	-1 181 131
Summa fritt eget kapital		-5 828 827	-2 916 256
SUMMA EGET KAPITAL		-4 698 942	-726 163
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 049 155	9 768 503
Summa långfristiga skulder		9 049 155	9 768 503
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 301 348	8 629 916
Leverantörsskulder		1 245 935	193 507
Övriga kortfristiga skulder		10 567	29 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	647 662	474 017
Summa kortfristiga skulder		14 205 512	9 326 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 555 725	18 369 133

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 533 766	-980 124
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	913 524	913 832
Erhållen ränta	18 084	2 121
Erlagd ränta	-457 097	-201 938
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 059 255	-266 108
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 631	109 066
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 207 286	-69 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 948 599	-226 731
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-42 300	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	76 576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 300	76 576
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	1 223 185
Amortering av lån	-547 916	-571 101
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 952 084	652 084
ÅRETS KASSAFLÖDE	961 185	501 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 185 554	683 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 146 739	1 185 554

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalen 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	20 till 67 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 227 588	4 140 938
Hysesintäkter lokaler	96 000	106 820
Hysesintäkter garage	63 360	63 360
Hysesintäkter p-plats	85 220	71 420
Hysesintäkter p-plats, moms	0	12 600
Hysesintäkter förråd	38 884	22 256
El, moms	237 090	224 488
Administration	-50	0
Pantsättningsavgift	10 416	13 787
Överlåtelseavgift	13 130	0
Andrahandsuthyrning	9 200	6 600
Öres- och kronutjämning	-4	9
Summa	4 780 834	4 662 277

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	55 895
Övriga intäkter	150 090	99 990
Summa	150 090	155 885

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	264 004	232 304
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	55 836
Städning enligt avtal	133 047	184 172
Sotning	1 345	0
Myndighetstillsyn	6 363	67 500
Gårdkostnader	5 436	2 419
Gemensamma utrymmen	0	1 584
Snöröjning/sandning	175 589	62 211
Fordon	0	3 572
Förbrukningsmaterial	17 535	25 247
Summa	603 319	634 844

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	5 541	0
Tvättstuga	1 940	4 069
Dörrar och lås/porttele	1 970	-1 030
VVS	25 739	88 252
Värmeanläggning/undercentral	31 538	154 919
Ventilation	0	26 781
Elinstallationer	27 906	1 133
Fasader	0	73 754
Vattenskada	0	58 626
Skador/klotter/skadegörelse	0	61 163
Summa	94 634	467 666

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	998 710
Sophantering/återvinning	0	132 495
Lås	3 744	0
VVS	77 185	0
Ventilation	4 424 421	0
Elinstallationer	0	39 398
Mark/gård/utemiljö	0	141 269
Summa	4 505 349	1 311 873

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	866 813	780 145
Olja	24 647	0
Vatten	555 370	515 368
Sophämtning/renhållning	84 434	126 834
Grovsopor	4 090	3 860
Summa	1 535 353	1 426 207

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	106 704	206 483
Skadedjursförsäkring	13 132	0
Självrisk	50 758	66 000
Kabel-TV	0	177 400
Bredband	162 362	44 349
Fastighetsskatt	149 890	143 590
Summa	482 846	637 823

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 691	2 084
Inkassokostnader	1 032	0
Övriga förluster	0	67 432
Revisionsarvoden extern revisor	13 468	13 124
Styrelseomkostnader	3 010	1 379
Fritids och trivselkostnader	0	2 382
Föreningskostnader	7 722	3 325
Förvaltningsarvode enl avtal	98 910	40 535
Överlåtelsekostnad	20 219	0
Pantsättningskostnad	17 335	0
Administration	5 317	13 627
Konsultkostnader	15 487	59 053
Bostadsrätterna Sverige	7 520	7 520
Föreningsavgifter	0	7 410
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	1 000
Summa	191 711	218 873

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	103 720	110 000
Löner till kollektivanst	3 600	0
Lön	0	9 000
Lön - övrigt	6 300	0
Övriga arvoden	0	38 100
Bilersättning skattefri	0	666
Arbetsgivaravgifter	24 333	29 404
Summa	137 953	187 170

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	456 666	202 480
Dröjsmålsränta	431	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	339
Övriga räntekostnader	0	310
Summa	457 097	203 129

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 029 923	34 029 923
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 029 923	34 029 923
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 056 232	-16 142 400
Årets avskrivning	-913 524	-913 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 969 756	-17 056 232
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 060 167	16 973 691
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 000</i>	<i>53 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 432 000	60 432 000
Taxeringsvärde mark	23 456 000	23 456 000
Summa	83 888 000	83 888 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	513 145	513 145
Utgående anskaffningsvärde	513 145	513 145
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-513 145	-513 145
Utgående avskrivning	-513 145	-513 145
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	4 364	4 364
Värdereglering av aktier m m	296	296
Summa	4 660	4 660

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	93 469	72 090
Skattefordringar	20 621	26 921
Klientmedel	0	851 918
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 144
Transaktionskonto	959 384	0
Borgo räntekonto	1 063 917	212 511
Summa	2 137 391	1 172 585

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2026-07-15	1,02 %	5 406 000	5 542 000
Nordea	2024-08-16	4,77 %	2 800 000	2 875 000
Nordea	2025-08-20	1,09 %	3 871 895	3 964 635
Nordea	2024-09-12	4,62 %	5 282 000	5 386 000
Nordea	2024-06-19	1,15 %	490 608	630 784
Nordea	2024-11-28	4,63 %	3 500 000	0
Summa			21 350 503	18 398 419
Varav kortfristig del			12 301 348	8 629 916

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 821 195 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	33 313	0
Uppl kostn räntor	61 574	28 714
Uppl kostnad arvoden	0	5 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 791
Förutbet hyror/avgifter	552 775	437 812
Summa	647 662	474 017

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 488 000	19 117 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 5%
Nytt lån 3,5 miljoner
Ventilationsbyte
Bredband gruppanslutning

Underskrifter

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

Norrtälje

Ann Katarina Elisabeth Nilsson
Styrelseledamot

Carina Hagström Andersson
Styrelseledamot

Hans Roine Zetterqvist
Styrelseledamot

Jessica Jansdotter
Ordförande

Kerstin Von Schmalensee Samson
Styrelseledamot

Nils Isak Oskar Storm
Styrelseledamot

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

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 09:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.04.2024 16:37

DOCUMENT ID:

HyZuTBuHlO

ENVELOPE ID:

S1gvpBuHgC-HyZuTBuHlO

DOCUMENT NAME:

Brf Dalen, 714400-2164 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KERSTIN VON SCHMALENSSEE SA MSON kerstinschmalensee@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 16:39 11.04.2024 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/03/21) IP: 85.225.168.100
2. JESSICA JANSBOTTER jessicajansdotter@outlook.com	Signed Authenticated	11.04.2024 16:42 11.04.2024 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/14) IP: 85.225.169.179
3. ROINE ZETTERQVIST roine.zetterqvist@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 17:02 11.04.2024 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/09/20) IP: 85.225.175.191
4. Ann Katarina Elisabeth Nilsson annsan77@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 17:02 11.04.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/04) IP: 104.28.31.65
5. CARINA ELISABETH HAGSTRÖM A NDERSSON casbah@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 17:29 11.04.2024 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/17) IP: 80.216.157.233
6. Nils Isak Oskar Storm isak.christiernin@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 17:53 11.04.2024 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/03) IP: 85.225.172.80
7. Karin Elisabeth Hammarberg karin@hammarbergs.se	Signed Authenticated	12.04.2024 09:47 12.04.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/10) IP: 90.228.139.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Dalen

Org.nr 714400-2164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dalen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

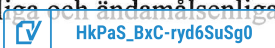
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Dalen för räkenskapsåret 2023 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 *Revisorers 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 09:48

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.04.2024 16:37

DOCUMENT ID:

ryd6SuSg0

ENVELOPE ID:


HkPaS_BxC-ryd6SuSg0

DOCUMENT NAME:

doc18473620240411110432.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Elisabeth Hammarberg	 Signed	12.04.2024 09:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/03/10)
karin@hammarbergs.se	Authenticated	12.04.2024 09:45	Low	IP: 90.228.139.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed