

# *Brf Dalen*



## ÅRSREDOVISNING 2023



HSB - där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö med säte i VÄRMDÖ org.nr. 716420-4203 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-01-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ösby 1:205	1991-01-01	1991 och 1992
Ösby 1:206	1991-01-01	1992

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt skadedjurskontroll via Anticimex. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring t o m 2024-01-01. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10318
130	parkeringsplatser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	775
<b>Totalt 242 objekt</b>		<b>11093</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 54 st 3 rok, 5 st 3.5 rok, 45 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värmdö Ösby GA:4	G:A	716420-8519	38,94	Vägar, Gång-och cykelvägar, Grönområde, Vägbesättning

### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cecilia Berlin	Ordförande	2013-05-02	
Bengt Persson	HSB-Ledamot	2007-04-20	
David Fredlund	Ledamot	2020-06-15	
Lars Andersson	Ledamot	2016-04-29	2023-05-16
Viveka Elfström	Ledamot	2023-05-16	
Jarno Ylivirta	Ledamot	2022-05-02	
Kaj Virtanen	Ledamot	2023-05-16	
Jeanette Lepistö	Ledamot	2022-05-02	2023-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Andersson, David Fredlund.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Berlin, David Fredlund, Lars Andersson, Viveka Elfström, Kaj Virtanen och Jeanette Lepistö.

Revisorer har varit: Camilla Eliasson med Thomas L I Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ninni Wester (sammankallande) och Sofie Englund, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24, extra stämma hölls 2023-11-08 ( där ett beslut 1/2 som tagits gällande nya stadgar). På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

På extra stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-05.

Det beslutades på budgetmötet den 9/11 att vi kommer att höja avgifterna med 15% fr.o.m. den 1 januari 2024.

*Rättelse: Då HSB skickade ut avier utan höjningar från 1 januari 2024, beslutades att höjningar kommer att ske med 15% fr.o.m. den 1 april 2024 istället.*

På den extra föreningsstämman, 2023-11-08 så antogs styrelsens förslag om att anta de nya stadgarna, 2023-års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening Dalen.

Det beslutades att Bostadsrättstillägget på Fastighetsförsäkringen kommer att tas bort fr.o.m. 2024-01-01.

Medlemmarna har blivit informerade om att teckna eget brf.tillägg om de inte har det på sin försäkring idag.

Vi har haft en takkonsult från Roslagens takkonsult som har titta på taken och bedömt att de håller 5-6 år till.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	OVK besiktningar lägenheter
2020	Byte av dålig panel på förråd och ommålning södersidor
2022	Installation av 8 st.laddplatser för elbilar
2022	Installation av AC för bostadsrätterna.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2026	OVK besiktningar lägenheter.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	52	146	213	235	230
Skuldsättning, kr/kvm	4 763	4 778	4 778	4 778	4 778
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 763	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	221	222	221	194	195
Årsavgifter, kr/kvm	661	662	662	662	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	714	664	653	657	656
Nettoomsättning, tkr	7 836	7 371	7 239	7 275	7 250
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 734	-1 288	-1 285	-1 437	646
Soliditet, %	58	59	59	60	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### **Upplysning vid förlust- negativt resultat.**

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter under 2024 med 15 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	31 881 043	0	0	31 881 043
Kapitaltillskott/extra insats, kr	45 000 000	0	0	45 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	8 818 838	0	0	8 818 838
Underhållsfond, kr	2 307 613	0	1 654 487	3 962 100
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>88 007 494</b>	<b>0</b>	<b>1 654 487</b>	<b>89 661 981</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-9 752 824	-1 288 388	-1 654 487	-12 695 699
Årets resultat, kr	-1 288 388	1 288 388	-1 733 788	-1 733 788
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-11 041 212</b>	<b>0</b>	<b>-3 388 275</b>	<b>-14 429 487</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>76 966 282</b>	<b>0</b>	<b>-1 733 788</b>	<b>75 232 494</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 525 000 kr samt ianspråktagande skett med 870 513 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 041 212
Årets resultat, kr	-1 733 788
Reservation till underhållsfond, kr	-2 525 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	870 513
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-14 429 487</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 429 487
-----------------------------	-------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 835 591	7 233 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 693	137 750
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 945 284</b>	<b>7 371 295</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 316 322	-5 875 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 322	-351 365
Personalkostnader	Not 6	-732 707	-480 212
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 436 919	-1 422 344
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 653 270</b>	<b>-8 129 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>292 014</b>	<b>-758 131</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	60 275	12 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 086 077	-543 150
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 025 802</b>	<b>-530 257</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 733 788</b>	<b>-1 288 388</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 733 788</b>	<b>-1 288 388</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 733 788</b>	<b>-1 288 388</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	125 705 167	126 788 707
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	61 274	123 157
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	411 496
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 766 441</b>	<b>127 323 359</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**125 766 941**      **127 323 859**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	33 564
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	934 846	1 060 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	116 913	337 091
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 051 759</b>	<b>1 431 250</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 600 000	2 600 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>2 600 000</b>	<b>2 600 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	50 182	35 525
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>50 182</b>	<b>35 525</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 701 941**      **4 066 775**

### Summa Tillgångar

**129 468 882**      **131 390 634**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	85 699 881	85 699 881
Fond för yttre underhåll	3 962 100	2 307 613
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>89 661 981</b>	<b>88 007 494</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 695 699	-9 752 824
Årets resultat	-1 733 788	-1 288 388
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-14 429 487</b>	<b>-11 041 212</b>

### Summa Eget kapital

**75 232 494**      **76 966 282**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	53 000 000	53 000 000
Leverantörsskulder		189 566	517 279
Skatteskulder		20 949	14 799
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	164 210	73 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	861 663	818 454
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>54 236 388</b>	<b>54 424 352</b>

### Summa Skulder

**54 236 388**      **54 424 352**

### Summa Eget kapital och skulder

**129 468 882**      **131 390 634**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	292 014	-758 131
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 436 919	1 422 344
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 436 919</b>	<b>1 422 344</b>
Erhållen ränta	50 642	12 894
Erlagd ränta	-2 079 766	-543 150

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	<b>-300 191</b>	<b>133 956</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	556 333	-90 617
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-194 275	841 756
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>362 058</b>	<b>751 139</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	120 000	-411 496
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>120 000</b>	<b>-411 496</b>

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	137 261
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>137 261</b>

## Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	<b>3 396 192</b>	<b>2 782 855</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>3 578 059</b>	<b>3 396 192</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	46 520 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 404 764	5 875 842
	Årsavgifter lokaler	954 988	946 122
	Hyror informationsöverföring	287 616	284 741
	Hyror övrigt	3 600	3 600
	Övriga primära intäkter	184 623	123 240
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 835 591</b>	<b>7 233 545</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 835 591</b>	<b>7 233 545</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	14 987	13 750
	Övriga intäkter	94 706	124 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>109 693</b>	<b>137 750</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-486 620	-473 496
	Snö och halk-bekämpning	-5 061	-8 007
	Reparationer	-226 844	-336 830
	Planerat underhåll	-870 513	-1 496 387
	Försäkringsskador	-67 276	-8 850
	EI	-159 401	-246 476
	Uppvärmning	-1 522 338	-1 423 359
	Vatten	-774 921	-803 405
	Sophämtning	-286 003	-207 859
	Fastighetsförsäkring	-224 701	-195 392
	Kabel-TV och bredband	-279 584	-279 582
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-163 667	-156 457
	Förvaltningsavtalskostnader	-247 446	-239 406
	Övriga driftkostnader	-1 946	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 316 322</b>	<b>-5 875 506</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 767	-54 788
	Administrationskostnader	-36 398	-121 438
	Extern revision	-37 500	-14 250
	Medlemsavgifter	-36 860	-36 860
	Föreningsverksamhet	-20 836	-92 063
	Övriga förvaltningskostnader	-9 961	-31 966
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-167 322</b>	<b>-351 365</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-204 290	-203 490
	Revisionsarvode	-11 592	-17 370
	Övriga arvoden	-21 735	-15 470
	Löner och övriga ersättningar	-258 495	-127 875
	Sociala avgifter	-155 913	-116 007
	Uttagsbeskattning	-80 682	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-732 707</b>	<b>-480 212</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 511	710
	Ränteintäkter HSB bunden placering	52 913	11 735
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 851	448
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>60 275</b>	<b>12 894</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 085 769	-542 619
	Övriga räntekostnader	-308	-531
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 086 077</b>	<b>-543 150</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 182 600	165 182 600
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 679 000	5 679 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	47 014	47 014
	Årets investeringar	291 496	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>171 200 110</b>	<b>170 908 614</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 119 907	-42 759 447
	Årets avskrivningar	-1 375 035	-1 360 461
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-45 494 943</b>	<b>-44 119 907</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>125 705 167</b>	<b>126 788 707</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>181 000 000</b>	<b>181 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	127 227 000	127 227 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>127 227 000</b>	<b>127 227 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	764 416	764 416
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>764 416</b>	<b>764 416</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-641 259	-579 376
	Årets avskrivningar	-61 883	-61 883
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-703 142</b>	<b>-641 259</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>61 274</b>	<b>123 157</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	411 496	0
	Bidrag NVV	-120 000	411 496
	Omklassificering till markanläggningar	-291 496	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>411 496</b>

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500 500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

**500 500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

927 877 760 667

Övriga fordringar

6 969 299 928

*Summa Övriga fordringar*

**934 846 1 060 595**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

9 633 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

107 280 337 091

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

**116 913 337 091**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

2 600 000 2 600 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar*

**2 600 000 2 600 000**

Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Swedbank

50 182 35 525

*Summa Kassa och bank*

**50 182 35 525**

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank	4,42%	2024-03-28	53 000 000	0
----------	-------	------------	------------	---

**53 000 000 0**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

53 000 000

Kortfristig del

53 000 000

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	99 768	11 821
	Källskatt	17 670	4 500
	Övriga kortfristiga skulder	46 772	57 499
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>164 210</b>	<b>73 820</b>
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	518 717	525 455
	Övriga förutbetalda intäkter	304 919	0
	Upplupna räntekostnader	19 521	13 210
	Övriga upplupna kostnader	18 506	279 789
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>861 663</b>	<b>818 454</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö, org.nr. 716420-4203

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Eliasson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CECILIA BERLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:16:59



**KAJ VIRTANEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:48:52



**DAVID FREDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:43:07



**JARNO YLIVIRTA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:02:45



**BENGT PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:17:53



**VIVEKA ELFSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:13:44



**CAMILLA ELIASSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 21:04:30



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:44:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAMILLA ELIASSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 21:05:18



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:44:23



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.