

Brf Dalen



ÅRSREDOVISNING 2022



HSB - där möjligheterna bor

Redovisning av "dödning" och upplåtelse av lägenheter

I årsredovisningen för räkenskapsår 2022 redovisar föreningen ett balanserat underskott på 9 750 824 kr, till skillnad från föregående år då man redovisade ett positivt balanserat resultat om 150 390 kr.

Föreningen har under året förvärvat tillbaka 6 lägenheter till en köpeskilling om totalt 8 999 941 kr. Enligt stämmobeslut "dödades" dessa 6 lägenheter för att sedan kunna upplåtas på nytt till samma motpart. Enligt överlåtelseavtalen ska kvittning ske så att inga likvidia medel betalas ut för överlåtelse och upplåtelse, förutom överskottet som uppgick till 280 815 kr. Motparten betalade in 280 815 kr år 2023 och återfinns i årsredovisningen som övrig fordran i balandsräkningen och not 11.

När de 6 lägenheterna "dödades" behövde man boka bort de insatser som fanns tidigare enligt den ekonomiska planen. Dessa insatser var betydligt lägre än det belopp föreningen köpte tillbaka lägenheterna för. Mellanskillnaden har bokförts mot det balanserade resultatet.

Nästa affärshändelse är att föreningen upplåter dessa lägenheterna på nytt med nya insatser och upplåtelseavgifter vilket har ökat det bundna egna kapitalet, se sidan 4 i årsredovningen och delen "förändring av eget kapital" för belopp.

Samtidigt som det balanserade resultatet visar ett underskott, så visas det att medlemsinsatser har ökat. Det balanserade resultatet (utöver ovannämnda bokföringar) avser även återföring av föregående års resultat samt omföring av avsättning och ianspråkstagande av underhållsfonden.

Föreningen har med andra ord inte gjort en förlustaffär vid återköp och upplåtelse av dessa lägenheter.

Stockholm den 5/4-23

Adnin Ali
Av HSB riksförbund förordnad revisor
borevision

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ADNIN ALI

BoRevision

Serienummer: 19850926xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-04-05 15:16:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö med säte i VÄRMDÖ org.nr. 716420-4203 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 bildades 1989. Fastigheten Ösby 1:205 förvärvades 1991-01-01. Fastigheten Ösby 1:206 förvärvades 1991-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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 bostadsrättstillägg, skadejurskontroll via Anticimex samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

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

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	se nedan

Totalt 1 objekt

VÄGAR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR, GRÖNOMRÅDE, VÄGBELYSNING



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cecilia Berlin	Ordförande	2013-05-02	
Bengt Persson	HSB-Ledamot	2016-04-29	
Agneta Carlsson	Ledamot	2021-04-28	2022-05-02
Odd Barvefjord	Ledamot	2014-05-09	2022-05-02
David Fredlund	Ledamot	2020-06-15	
Lars Andersson	Ledamot	2016-04-29	
Jarno Ylivirta	Ledamot	2022-05-02	
Jeanette Lepistö	Ledamot	2022-05-02	

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Cecilia Berlin, Odd Barvefjord, David Fredlund, Lars Andersson, Jeanette Lepistö.

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

Valberedning har varit: Ninni Wester (sammankallande), Anette Karinen Acosta samt Ninni Wester, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. På stämman deltog 29 medlemmar och inga fullmakter.

En extra stämma hölls 10 oktober 2022. På stämman deltog 49 medlemmar och 1 fullmakt.

En andra extra stämma hölls 14 november 2022. På stämman deltog 27 medlemmar och 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-29.

Installation av AC till 50 st. av de boende.

Installation av laddstolpar till 8 st. parkeringsplatser.

Föreningen köpte tillbaka 6 st. lägenheter, nr.47-51 samt nr.114 från LSS boendet och beslutade på föreningsstämman att de skulle upphöra i syfte att omfördela ytorna. Därefter har föreningen upplåtit 7 st. lägenheter nr.47-51, nr.110 och nr.114 till Bostadsrätthavare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Renovering av övernattningslägenheten
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 till hälften av bostadsrätterna

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

Årtal	Ändamål
2023	Fortsatt installation av AC till resterande bostadsrätter
2024	Takomläggningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 7 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	146	213	235	230	250
Skuldsättning, kr/kvm	4 778	4 778	4 778	4 778	4 958
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	222	221	194	195	203
Driftskostnad, kr/kvm	468	419	386	336	333
Årsavgifter, kr/kvm	662	662	662	662	662
Totala intäkter, kr/kvm	664	653	657	656	665
Nettoomsättning, tkr	7 371	7 239	7 275	7 250	7 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 288	-1 285	-1 437	646	931
Soliditet, %	59	59	60	60	59

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 743 782	0	137 261	31 881 043
Kapitaltillskott/extra insats, kr	45 000 000	0	0	45 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	558 802	0	8 260 036	8 818 838
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 806 000	0	501 613	2 307 613
S:a bundet eget kapital, kr	79 108 584	0	8 898 910	88 007 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	150 390	-1 285 119	-8 618 095	-9 752 824
Årets resultat, kr	-1 285 119	1 285 119	-1 288 388	-1 288 388
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 134 729	0	-9 906 483	-11 041 212
S:a eget kapital, kr	77 973 855	0	-1 007 573	76 966 282

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 998 000 kr samt ianspråktagande med 1 496 387 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	- 1 134 729
Balanserat resultat under året	- 8 116 482
Årets resultat, kr	-1 288 388
Reservation till underhållsfond, kr	-1 998 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 496 387
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 041 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	- 11 041 212

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 371 295	7 238 676
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 927 113	-6 349 675
Övriga externa kostnader	Not 3	-299 758	-132 511
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-480 212	-387 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 422 344	-1 422 344
Summa rörelsekostnader		-8 129 426	-8 292 478
Rörelseresultat		-758 131	-1 053 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 894	6 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-543 150	-237 412
Summa finansiella poster		-530 257	-231 318
Årets resultat		-1 288 388	-1 285 119

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	126 788 707	128 149 167
Inventarier och maskiner	Not 8	123 157	185 040
Pågående nyanläggningar	Not 9	411 496	0
		<u>127 323 359</u>	<u>128 334 207</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>127 323 859</u>	<u>128 334 707</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		33 564	6 475
Övriga fordringar	Not 11	1 050 495	1 775 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	337 091	410 836
		<u>1 421 150</u>	<u>2 192 958</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 600 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	45 625	28 786
Summa omsättningstillgångar		<u>4 066 775</u>	<u>3 221 744</u>
Summa tillgångar		<u>131 390 634</u>	<u>131 556 451</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	85 699 881	77 302 584
Yttre underhållsfond	2 307 613	1 806 000
	<u>88 007 494</u>	<u>79 108 584</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 752 824	150 390
Årets resultat	-1 288 388	-1 285 119
	<u>-11 041 212</u>	<u>-1 134 729</u>
Summa eget kapital	<u>76 966 282</u>	<u>77 973 855</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 53 000 000	53 000 000
Leverantörsskulder	517 279	61 788
Skatteskulder	14 799	11 501
Övriga skulder	Not 16 16 321	19 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 875 953	490 118
	<u>54 424 352</u>	<u>53 582 596</u>
Summa skulder	<u>54 424 352</u>	<u>53 582 596</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>131 390 634</u>	<u>131 556 451</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 288 388	-1 285 119
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 422 344	1 422 344
Kassaflöde från löpande verksamhet	133 956	137 225
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 617	-33 024
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	841 756	-36 552
Kassaflöde från löpande verksamhet	885 095	67 650
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-411 496	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-411 496	0
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	137 261	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	137 261	0
Årets kassaflöde	610 860	67 650
Likvida medel vid årets början	2 795 432	2 727 782
Likvida medel vid årets slut	3 406 292	2 795 432

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 46 520 710 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	6 821 964	6 826 952
Hyror	143 693	13 450
Bredband	284 741	284 834
Övriga intäkter	120 897	113 440
Bruttoomsättning	7 371 295	7 238 676
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	481 503	359 001
Reparationer	345 680	215 913
El	246 476	173 810
Uppvärmning	1 423 359	1 473 164
Vatten	803 405	799 741
Sophämtning	207 859	223 969
Fastighetsförsäkring	195 392	186 088
Kabel-TV och bredband	279 582	279 909
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	156 457	150 277
Förvaltningsarvoden	256 509	240 494
Övriga driftkostnader	34 504	26 156
Planerat underhåll	1 496 387	2 221 153
	5 927 113	6 349 675
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 788	25 221
Administrationskostnader	187 260	44 992
Extern revision	14 250	11 688
Konsultkostnader	0	13 750
Medlemsavgifter	43 460	36 860
	299 758	132 511
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	203 490	203 660
Revisionsarvode	17 370	11 352
Övriga arvoden	15 470	17 738
Löner och övriga ersättningar	127 875	62 364
Sociala avgifter	112 440	91 894
Pensionskostnader och förpliktelser	3 567	940
	480 212	387 948
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	710	1 028
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 043	302
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 692	4 500
Övriga ränteintäkter	448	265
	12 894	6 095
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	542 619	237 193
Övriga räntekostnader	531	219
	543 150	237 412

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 229 614	165 229 614
Ingående anskaffningsvärde mark	5 679 000	5 679 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 908 614	170 908 614
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-42 759 447	-41 398 986
Årets avskrivningar	-1 360 461	-1 360 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 119 907	-42 759 447
Utgående redovisat värde	126 788 707	128 149 167
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	39 000 000
Summa taxeringsvärde	181 000 000	137 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	764 416	764 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764 416	764 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-579 376	-517 493
Årets avskrivningar	-61 883	-61 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-641 259	-579 376
Bokfört värde	123 157	185 040
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	411 496	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 496	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 013	9 001
Avräkningskonto HSB Stockholm	457 755	1 464 777
Placeringskonto HSB Stockholm	302 912	301 869
Övriga fordringar	280 815	0
	1 050 495	1 775 647

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	332 334	388 246			
	Upplupna intäkter	4 757	22 589			
		337 091	410 836			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 600 000	1 000 000			
		2 600 000	1 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	10 100	12 577			
	Handelsbanken	0	15 417			
	Swedbank	35 525	792			
		45 625	28 786			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2855687691	3,04%	2023-03-28	53 000 000	0
					53 000 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 000 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				127 227 000	127 227 000
	Kortfristig del av långfristig skuld				53 000 000	53 000 000
					53 000 000	53 000 000
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				11 821	13 976
	Källskatt				4 500	5 214
					16 321	19 190
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				13 210	1 104
	Förutbetalda hyror och avgifter				582 954	54 184
	Övriga upplupna kostnader				279 789	434 830
					875 953	490 118

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Bengt Persson

.....
Cecilia Berlin

.....
David Fredlund

.....
Jarno Ylivirta

.....
Jeanette Lepistö

.....
Lars Andersson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Thomas Nilsson

.....
Adnin Ali
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Brf Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-17 kl. 08:47:57



DAVID FREDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 10:16:41



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 15:43:17



JARNO YLIVIRTA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 09:38:14



BENGT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 15:07:19



JEANETTE LEPISTÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 12:25:35



THOMAS L I NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 06:01:15



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:12:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS L I NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 06:02:28



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:12:28



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.