

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Dalen  
Org nr: 793200-0099



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dalen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK, och i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-20.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år och det är flera olika poster som påverkar, som exempel kan nämnas att driftskostnaderna är lägre under 2022.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 53%.

Kommande verksamhetsår har föreningen båda sina lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 170 % till 240 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 173 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 396 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Åkern 2 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 45 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964 - 1965. Fastighetens adress är Fröjavägen 10 A-F på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Jämtlands Läns Försäkringsbolag.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	9	Garage	24
2 rum och kök	9	P-platser	32
3 rum och kök	27		

Total tomtarea	7 140 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 941 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	391 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	34 374 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 575 000 kr

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Snöröjning
Jämtkraft AB	El & Fjärrvärme
Östersunds kommun	Sophämtning, vatten & avlopp
Comhem AB	Kabel-TV
IP-Only	Bredband/Fiber

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 306 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 475 tkr (162 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.****Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte fjärrvärmecentral	306 250



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Lehman	Ordförande	2023
Agneta Sundvisson	Sekreterare	2024
Patrik Lindgren	Vice ordförande	2024
Ingvar Källström	Ledamot	2023
Maria Berggren	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anneli Gharibeh	Suppleant	2024
Charlotte Tallyen	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sara Swanström	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Styrelsen	Valberedning	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen är dock medveten om att det allmänna ränteläget har förändrats genom att låneräntorna har ökat. Föreningen har i dagsläget två lån på tillsammans ca 1 889 tkr vilket gör att även om räntan går upp ytterligare så ökar inte kostnaden extremt mycket.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-04-01.

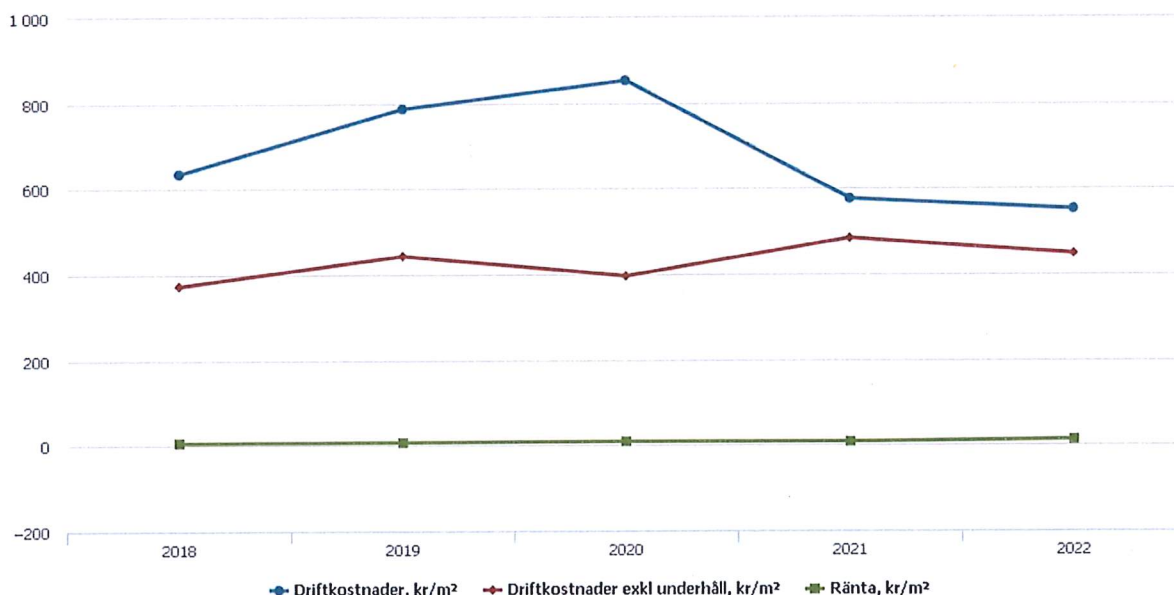
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 45 bostadsrätter placerade (föregående år 45 st).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 161	2 101	2 087	2 045	2 007
Resultat efter finansiella poster	223	174	-707	-423	-635
Årets resultat	223	174	-707	-423	-635
Resultat exklusive avskrivningar	396	350	-546	-312	-483
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-79	-10	-996	-812	-683
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	162	122	153	170	60
Balansomslutning	4 053	3 881	3 737	4 825	5 094
Kassaflöde, indirekt metod	373	-10	-245	-128	-517
Soliditet %	42	38	35	42	48
Likviditet %	53	36	36	136	216
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	689	679	675	663	653
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	487	508	753	787	635
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	395	427	396	443	373
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	11	7	8	7	6
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	77	27	0	119	258
Lån, kr/m <sup>2</sup>	567	585	603	704	727
Skuldkvot %	0,85	0,88	0,93	0,95	1,04



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	303 600	95 421	88 617	821 730	173 743
Disposition enl. årsstämmobeslut				173 743	-173 743
Reservering underhållsfond			475 000	-475 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-306 250	306 250	
Årets resultat					223 279
<b>Vid årets slut</b>	<b>303 600</b>	<b>95 421</b>	<b>257 367</b>	<b>826 723</b>	<b>223 279</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	995 473
Årets resultat	223 279
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-475 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	306 250
<b>Summa</b>	<b>1 050 002</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 050 002</b>
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 161 237	2 100 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 493	117 138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 232 730</b>	<b>2 217 746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 623 598	-1 693 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 068	-98 716
Personalkostnader	Not 6	-82 019	-52 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-173 142	-175 999
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 978 827</b>	<b>-2 020 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>253 902</b>	<b>196 962</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 401	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 024	-23 228
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 623</b>	<b>-23 219</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>223 279</b>	<b>173 743</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>223 279</b>	<b>173 743</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	1 442 418	1 610 167
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	40 289	74 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 482 707</b>	<b>1 684 417</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 330 987	1 330 987
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 330 987</b>	<b>1 330 987</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 813 694</b>	<b>3 015 404</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-241	33
Övriga fordringar		5 825	8 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	98 651	94 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 235</b>	<b>102 968</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 135 173	762 541
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 135 173</b>	<b>762 541</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 239 408</b>	<b>865 509</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 053 102</b>	<b>3 880 913</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	303 600	303 600	
Reservfond	95 421	95 421	
Fond för yttre underhåll	257 367	88 617	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>656 388</b>	<b>487 638</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	826 723	821 730	
Årets resultat	223 279	173 743	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 050 002</b>	<b>995 473</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 706 390</b>	<b>1 483 111</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 889 380	1 949 380
Leverantörsskulder		81 672	85 599
Skatteskulder		3 645	8 616
Övriga skulder	Not 14	35 326	37 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	336 689	317 161
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 346 712</b>	<b>2 397 802</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 053 102</b>	<b>3 880 913</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	223 279	173 743
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	173 142	175 999
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>396 421</b>	<b>349 742</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 266	-2 119
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	8 910	29 936
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>404 065</b>	<b>377 559</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-245 391
Investeringar i installationer, bidrag	28 568	-82 500
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>28 568</b>	<b>-327 891</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-60 000	-59 940
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>-59 940</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>372 633</b>	<b>-10 272</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>762 541</b>	<b>772 813</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 135 173</b>	<b>762 541</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, även den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. verksamhetsåret 2020, som kortfristig skuld. Nyckeltal för jämförelseåren innan 2020 har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader/bostadslånepost	Linjär	25
Standardförbättringar	Linjär	5 - 30
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 026 191	1 996 464
Hyror, garage	81 000	64 800
Hyror, p-platser	60 300	40 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 254	-1 556
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 161 237</b>	<b>2 100 608</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	39 732	39 732
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	17 808	7 369
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	1
Övriga rörelseintäkter, andrahandsuthyrning, påminnelseavgift mm	13 959	17 926
Försäkringsersättningar	0	52 110
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>71 493</b>	<b>117 138</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-306 250	-271 501
Reparationer	-64 022	-155 802
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 095	-73 405
Försäkringspremier	-61 513	-58 762
Kabel- och digital-TV	-45 238	-44 274
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 388	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, kärltvätt	-8 905	-8 894
Snö- och halkbekämpning	-60 431	-77 051
Förbrukningsinventarier	-3 362	-6 212
Vatten	-111 208	-106 502
Fastighetsel	-153 593	-136 467
Uppvärmning	-441 951	-479 593
Sophantering och återvinning	-81 823	-71 861
Förvaltningsarvode drift, skötsel	-205 818	-203 224
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 623 598</b>	<b>-1 693 548</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 174	-70 246
Övriga förvaltningskostnader	-5 520	-10 052
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 235	-9 520
Kontorsmateriel	0	-368
Medlems- och föreningsavgifter	-5 770	-5 710
Bankkostnader	-3 370	-2 820
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-100 068</b>	<b>-98 716</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-57 320	-33 400
Sammanträdesarvoden	-10 400	-11 530
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-600	-600
Övriga personalkostnader	0	-375
Sociala kostnader	-13 699	-6 616
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-82 019</b>	<b>-52 521</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-103 039	-103 039
Avskrivning Markanläggningar	-7 992	-7 992
Avskrivningar tillkommande utgifter	-56 718	-56 718
Avskrivning Installationer	-5 393	-8 250
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-173 142</b>	<b>-175 999</b>

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 732 600	2 732 600
Bostadslånepost	702 025	702 025
Tillkommande utgifter	4 621 570	4 376 179
Markanläggning	159 840	159 840
	<b>8 216 035</b>	<b>7 970 644</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Fönster Fröjav. 10	0	245 391
	<b>0</b>	<b>245 391</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 216 035</b>	<b>8 216 035</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 176 669	-3 073 631
Tillkommande utgifter	-3 397 230	-3 340 512
Markanläggningar	-31 968	-23 976
	<b>-6 605 868</b>	<b>-6 438 119</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-103 039	-103 039
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-56 718	-56 718
Årets avskrivning markanläggningar	-7 992	-7 992
	<b>-167 749</b>	<b>-167 749</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 773 617</b>	<b>-6 605 868</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 442 418</b>	<b>1 610 167</b>

**Varav**

Byggnader	154 917	257 956
Tillkommande utgifter	1 167 621	1 224 340
Markanläggningar	119 880	127 872

**Taxeringsvärden**

Bostäder	33 600 000	29 800 000
Lokaler	774 000	775 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>34 374 000</b>	<b>30 575 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>25 052 000</i>	<i>21 958 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 322 000</i>	<i>8 617 000</i>

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**
**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, motorvärmare och laddboxar	82 500	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, motorvärmare och laddboxar, bidragsdel	-28 568	82 500
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>53 932</b>	<b>82 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, motorvärmare och laddboxar	-8 250	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer, motorvärmare och laddboxar	-5 393	-8 250
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 643</b>	<b>-8 250</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>40 289</b>	<b>74 250</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Stratega 30 samt en aktieobligation	1 330 987	1 330 987
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 330 987</b>	<b>1 330 987</b>

*Marknadsvärde på bokslutsdagen var 1 846 046 kr.*

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 320	9 912
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 977	67 941
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 503	11 183
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 850	5 770
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>98 651</b>	<b>94 805</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	3 037	3 017
Konto Nordea	961	961
PlusGiro, Nordea	46 773	47 723
Transaktionskonto, Swedbank	1 084 402	710 840
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 135 173</b>	<b>762 541</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	1 889 380	1 949 380
Nästa års amortering av skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Nästa års kortfristiga del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 829 380	-1 889 380
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,80 %	2023-03-21	994 500	0	26 000	968 500
NORDEA	3,90 %	2023-03-28	954 880	0	34 000	920 880
<b>Summa</b>			<b>1 949 380</b>	<b>0,00</b>	<b>60 000</b>	<b>1 889 380</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 968 500 kr och 920 880 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 14 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	35 146	37 046
Skuld sociala avgifter och skatter	180	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>35 326</b>	<b>37 046</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 916	11 625
Upplupna räntekostnader	1 524	451
Upplupna driftskostnader	11 151	6 188
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 481	0
Upplupna elkostnader	25 328	14 019
Upplupna värmekostnader	55 628	56 275
Upplupna kostnader för renhållning	3 369	3 321
Upplupna styrelsearvoden	60 300	54 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 350
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	162 993	169 653
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>336 689</b>	<b>317 161</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 875 100	4 875 100

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter via digital signering

---

Ort och datum

---

Bengt Lehman

---

Agneta Sundvisson

---

Maria Berggren

---

Ingvar Källström

---

Patrik Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats och signerats via digital signering

---

Sara Swanström  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557491686659

## Dokument

### Årsredovisning 2022

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2023-04-27 10:50:22 CEST (+0200) av Bo

Hanses (BH)

Färdigställt 2023-05-02 15:18:10 CEST (+0200)

## Initierare

### Bo Hanses (BH)

Riksbyggen

bo.hanses@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Bengt Lehman (BL)

Identifierad med svenskt BankID som "BENGT LEHMAN"

bengt.lehman@miun.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT LEHMAN"

Signerade 2023-05-02 14:55:17 CEST (+0200)

### Agneta Sundvisson (AS)

Identifierad med svenskt BankID som "AGNETA

SUNDBISSON"

agnetasundvis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AGNETA SUNDBISSON"

Signerade 2023-04-28 13:26:17 CEST (+0200)

### Maria Berggren (MB)

Identifierad med svenskt BankID som "MARIA

BERGGREN"

Halofame@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIA BERGGREN"

Signerade 2023-05-02 14:57:40 CEST (+0200)

### Ingvar Källström (IK)

Identifierad med svenskt BankID som "INGVAR

KÄLLSTRÖM"

ingvarkallstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGVAR KÄLLSTRÖM"

Signerade 2023-04-27 10:52:50 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491686659

**Patrik Lindgren (PL)**

*Identifierad med svenskt BankID som "PATRIK LINDGREN"*  
*lindgren.patrik@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK LINDGREN"*  
*Signerade 2023-05-02 08:54:17 CEST (+0200)*

**Sara Swanström (SS)**

*Identifierad med svenskt BankID som "SARA SVANSTRÖM"*  
*saraswanstrom@yahoo.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA SVANSTRÖM"*  
*Signerade 2023-05-02 15:18:10 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Dalen

Organisationsnummer 793200-0099

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Dalen för året 2022-01-01 – 2022-12-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt års-redovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att års-redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om styrelsens ansvar

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

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

#### *Uttalanden*

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

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

Frösön 2023-

Sara Swanström



# Verifikat

Transaktion 09222115557491688565

## Dokument

### Revisionsberättelse 2022

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2023-04-27 10:52:12 CEST (+0200) av Bo  
Hanses (BH)*

*Färdigställt 2023-05-02 15:16:29 CEST (+0200)*

## Initierare

### Bo Hanses (BH)

Riksbyggen

*bo.hanses@riksbyggen.se*

## Signerande parter

### Sara Swanström (SS)

*Identifierad med svenskt BankID som "SARA  
SVANSTRÖM"*

*saraswanstrom@yahoo.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SARA SVANSTRÖM"*

*Signerade 2023-05-02 15:16:29 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.



Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# BRF Dalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Dalen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

