

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Dalen

Org nr: 793200-0099



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dalen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och anges 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 ca 117 tkr bättre än föregående år, trots ökade räntekostnader, det är främst genom ökade intäkter och lägre driftskostnader som resultatet påverkats positivt.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 74%.

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 240 % till 316 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 173 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 513 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 ² |
| Total bostadsarea | 2 941 m ² |
| Total lokalarea | 391 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 34 374 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 34 374 000 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 110 tkr och planerat underhåll för 8 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 330 tkr (112 kr/m² boa.).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|------------------|--------|
| Bostäder, badrum | 8 480 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Bengt Lehman | Ordförande | 2025 |
| Agneta Sundvisson | Sekreterare | 2024 |
| Maria Berggren | Ledamot | 2025 |
| Patrik Lindgren | Ledamot | 2024 |
| Ingvar Källström | Ledamot | 2025 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Anneli Gharibeh | Suppleant | 2024 |
| Charlotte Tallen | Suppleant | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Sara Svanström | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Valberedning | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------|---------------------------------------|
| Styrelsen | Valberedning | 2024 |

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-04-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 229 572 | 2 161 237 | 2 100 608 | 2 087 194 | 2 044 512 |
| Rörelsens intäkter | 2 292 219 | 2 232 730 | 2 217 746 | 2 155 353 | 2 188 561 |
| Resultat efter finansiella poster | 340 220 | 223 279 | 173 743 | -707 204 | -422 826 |
| Årets resultat | 340 220 | 223 279 | 173 743 | -707 204 | -422 826 |
| Resultat exkl avskrivningar | 513 362 | 396 421 | 349 742 | -545 590 | -311 795 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 183 362 | -78 579 | -10 258 | -995 590 | -811 795 |
| Balansomslutning | 4 360 133 | 4 053 102 | 3 880 913 | 3 737 174 | 4 825 395 |
| Årets kassaflöde | 475 666 | 372 633 | -10 272 | -245 342 | -127 736 |
| Soliditet % | 47 | 42 | 38 | 35 | 42 |
| Likviditet % | 74 | 53 | 36 | 36 | 136 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 93 | 93 | 92 | 94 | 91 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 721 | 702 | 692 | 689 | 677 |
| Driftkostnader kr/kvm | 464 | 487 | 508 | 753 | 694 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 462 | 395 | 427 | 395 | 443 |
| Energikostnad kr/kvm | 242 | 212 | 217 | 192 | 212 |
| Underhållsfond kr/kvm | 174 | 77 | 27 | 0 | 119 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 99 | 143 | 108 | 135 | 150 |
| Sparande kr/kvm | 157 | 211 | 186 | 240 | 210 |
| Ränta kr/kvm | 27 | 11 | 7 | 8 | 7 |
| Skuldsättning kr/kvm | 549 | 567 | 585 | 603 | 704 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 622 | 642 | 663 | 683 | 704 |
| Räntekänslighet % | 0,9 | 0,9 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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 | 257 367 | 826 723 | 223 279 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 223 279 | -223 279 |
| Reservering underhållsfond | | | 330 000 | -330 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -8 480 | 8 480 | |
| Årets resultat | | | | | 340 220 |
| Vid årets slut | 303 600 | 95 421 | 578 887 | 728 482 | 340 220 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 050 002 |
| Årets resultat | 340 220 |
| Årets fondreservering | -330 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 8 480 |
| Summa | 1 068 702 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--|------------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 1 068 702 |
|--|------------------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | |
| Nettoomsättning | Not 2 2 229 572 | 2 161 237 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 62 647 | 71 493 |
| Summa rörelseintäkter | 2 292 219 | 2 232 730 |
| Rörelsekostnader | | |
| Driftskostnader | Not 4 -1 546 712 | -1 623 598 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 -96 410 | -100 068 |
| Personalkostnader | Not 6 -60 260 | -82 019 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 -173 142 | -173 142 |
| Summa rörelsekostnader | -1 876 524 | -1 978 827 |
| Rörelseresultat | 415 695 | 253 902 |
| Finansiella poster | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar, återbäring Länsförsäkringar | 10 752 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 341 | 6 401 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -89 568 | -37 024 |
| Summa finansiella poster | -75 475 | -30 623 |
| Resultat efter finansiella poster | 340 220 | 223 279 |
| Årets resultat | 340 220 | 223 279 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 1 274 670 | 1 442 418 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 34 896 | 40 289 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 309 565 | 1 482 707 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 1 330 987 | 1 330 987 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 330 987 | 1 330 987 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 640 552 | 2 813 694 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | -367 | -241 |
| Övriga fordringar | | 5 784 | 5 825 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 103 325 | 98 651 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 108 742 | 104 235 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 1 610 839 | 1 135 173 |
| Summa kassa och bank | | 1 610 839 | 1 135 173 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 719 581 | 1 239 408 |
| Summa tillgångar | | 4 360 133 | 4 053 102 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 303 600 | 303 600 | |
| Reservfond | 95 421 | 95 421 | |
| Fond för yttre underhåll | 578 887 | 257 367 | |
| Summa bundet eget kapital | 977 908 | 656 388 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 728 482 | 826 723 | |
| Årets resultat | 340 220 | 223 279 | |
| Summa fritt eget kapital | 1 068 702 | 1 050 002 | |
| Summa eget kapital | 2 046 610 | 1 706 390 | |
| SKULDER | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 1 829 380 | 1 889 380 |
| Leverantörsskulder | | 88 647 | 81 672 |
| Skatteskulder | | 5 237 | 3 645 |
| Övriga skulder | Not 14 | 30 730 | 35 326 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 359 529 | 336 689 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 313 523 | 2 346 712 |
| Summa eget kapital och skulder | | 4 360 133 | 4 053 102 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 340 220 | 223 279 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 173 142 | 173 142 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 513 362 | 396 421 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -4 507 | -1 266 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 26 810 | 8 910 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 535 665 | 404 065 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i installationer, bidrag | 0 | 28 568 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 28 568 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -60 000 | -60 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -60 000 | -60 000 |
| Årets kassaflöde | 475 666 | 372 633 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 135 173 | 762 541 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 610 839 | 1 135 173 |
| Uppllysning om betalda räntor | | |
| 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.

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

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 082 027 | 2 026 191 |
| Hyror, garage | 86 400 | 81 000 |
| Hyror, p-platser | 66 600 | 60 300 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -5 455 | -6 254 |
| Summa nettoomsättning | 2 229 572 | 2 161 237 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 39 732 | 39 732 |
| Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter mm | 14 306 | 17 808 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -10 | -6 |
| Övriga rörelseintäkter, andrahandsuthyrning, påminnelseavgift | 8 619 | 13 959 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 62 647 | 71 493 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Underhåll | -8 480 | -306 250 |
| Reparationer | -110 378 | -64 022 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -82 410 | -76 095 |
| Försäkringspremier | -65 362 | -61 513 |
| Kabel- och digital-TV | -50 054 | -45 238 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | -3 388 |
| Obligatoriska besiktningar, lekplats | -5 605 | 0 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster, kärltvätt | -8 250 | -8 905 |
| Snö- och halkbekämpning | -86 549 | -60 431 |
| Statuskontroll, skyddrumsinventering | -6 813 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -6 580 | -3 362 |
| Vatten | -133 345 | -111 208 |
| Fastighetsel | -189 879 | -153 593 |
| Uppvärmning | -483 500 | -441 951 |
| Sophantering och återvinning | -90 033 | -81 823 |
| Förvaltningsarvode drift, skötsel, städ | -219 474 | -205 818 |
| Summa driftskostnader | -1 546 712 | -1 623 598 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -73 805 | -71 174 |
| Övriga förvaltningskostnader | -10 185 | -5 520 |
| Inkasso | -68 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 675 | -14 235 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 850 | -5 770 |
| Bankkostnader | -2 827 | -3 370 |
| Summa övriga externa kostnader | -96 410 | -100 068 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Styrelsearvoden | 0 | -57 320 |
| Sammanträdesarvoden | -49 800 | -10 400 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -600 | -600 |
| Sociala kostnader | -9 860 | -13 699 |
| Summa personalkostnader | -60 260 | -82 019 |

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

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -103 039 | -103 039 |
| Avskrivning Markanläggningar | -7 992 | -7 992 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -56 718 | -56 718 |
| Avskrivning Installationer | -5 393 | -5 393 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -173 142 | -173 142 |

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 2 732 600 | 2 732 600 |
| Bostadslånepost | 702 025 | 702 025 |
| Tillkommande utgifter | 4 621 570 | 4 621 570 |
| Markanläggning | 159 840 | 159 840 |
| | 8 216 035 | 8 216 035 |
| Årets anskaffningar | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 8 216 035 | 8 216 035 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -3 279 708 | -3 176 669 |
| Tillkommande utgifter | -3 453 949 | -3 397 230 |
| Markanläggningar | -39 960 | -31 968 |
| | -6 773 617 | -6 605 868 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -103 039 | -103 039 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -56 718 | -56 718 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -7 992 | -7 992 |
| | -167 749 | -167 749 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -6 941 365 | -6 773 617 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 1 274 670 | 1 442 418 |
|--|------------------|------------------|

Varav

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 51 878 | 154 917 |
| Tillkommande utgifter | 1 110 903 | 1 167 621 |
| Markanläggningar | 111 888 | 119 880 |

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 33 600 000 | 33 600 000 |
| Lokaler | 774 000 | 774 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 34 374 000 | 34 374 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>25 052 000</i> | <i>25 052 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>9 322 000</i> | <i>9 322 000</i> |

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Installationer, motorvärmare och laddboxar | 53 932 | 82 500 |
| Årets anskaffningar | | |
| Installationer, motorvärmare och laddboxar, bidragsdel | 0 | -28 568 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 53 932 | 53 932 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Installationer, motorvärmare och laddboxar | -13 643 | -8 250 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer, motorvärmare och laddboxar | -5 393 | -5 393 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -19 036 | -13 643 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 34 896 | 40 289 |

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Nordea Stratega 30 samt en aktieobligation | 1 330 987 | 1 330 987 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 1 330 987 | 1 330 987 |

Marknadsvärde på bokslutsdagen var 1 836 729 kr.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 11 008 | 10 320 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 73 320 | 69 977 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 13 147 | 12 503 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 850 | 5 850 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 103 325 | 98 651 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel, SBAB | 3 117 | 3 037 |
| Konto Nordea | 961 | 961 |
| PlusGiro, Nordea | 48 988 | 46 773 |
| Transaktionskonto, Swedbank | 1 557 773 | 1 084 402 |
| Summa kassa och bank | 1 610 839 | 1 135 173 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Inteckningslån | 1 829 380 | 1 889 380 |
| Nästa års amortering av skulder till kreditinstitut | -60 000 | -60 000 |
| Nästa års kortfristiga del av långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 769 380 | -1 829 380 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 0 | 0 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| NORDEA | 5,30 % | 2024-09-23 | 968 500 | 0 | 26 000 | 942 500 |
| NORDEA | 5,26 % | 2024-09-30 | 920 880 | 0 | 34 000 | 886 880 |
| Summa | | | 1 889 380 | 0,00 | 60 000 | 1 829 380 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 942 500 kr och 886 880 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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 30 730 | 35 146 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 180 |
| Summa övriga skulder | 30 730 | 35 326 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 10 816 | 12 916 |
| Upplupna räntekostnader | 2 044 | 1 524 |
| Upplupna driftskostnader | 33 248 | 11 151 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 1 513 | 3 481 |
| Upplupna elkostnader | 19 192 | 25 328 |
| Upplupna värmekostnader | 65 657 | 55 628 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 3 235 | 3 369 |
| Upplupna styrelsearvoden | 50 400 | 60 300 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 191 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 172 234 | 162 993 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 359 529 | 336 689 |

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 875 100 | 4 875 100 |


Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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

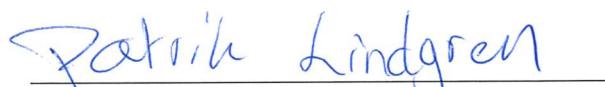
Styrelsens underskrifter

Frösön 2024-03-18
Ort och datum


Bengt Lehman

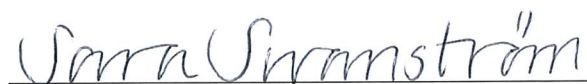

Agneta Sundvisson


Maria Berggren


Patrik Lindgren


Ingvar Källström

Min revisionsberättelse har lämnats och signerats via digital signering


Sara Swanström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalen

Organisationsnummer 793200-0099

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Dalen för året 2023-01-01 – 2023-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen 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 årsredovisningen 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 2023 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 ersättningsskyldig 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 2024-03-25

Sara Swanström

Sara Swanström

