



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Dalkullan I Sandviken

 Sparande 182 kr/kvm	 Investeringsbehov 13 306 kr/kvm	 Skuldsättning 3 775 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 266 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 789 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
182 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
13 306 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 775 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
266 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
789 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Dalkullan I Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0787 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dalkullan 1	1949-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	284
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 313
29	p-platser	0
Totalt 91 objekt		3 597

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 23 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Lisberger	Ordförande
Tommy Rydstrand	Ledamot
Erik Hammarberg	Ledamot
Malin Östlund	Ledamot
Marcus Norberg	Ledamot
Ebba Lindholm	Ledamot
Kristina Nygren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Lisberger, Tommy Rydstrand, Marcus Norberg samt suppleanten Kristina Nygren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Lisberger, Tommy Rydstrand, Malin Östlund och Ebba Lindholm.

Revisorer har varit: Per Erik Pousette med Johanna Gustavsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Bo Hessman (sammankallande) och Lisa Isaksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-09, varvid planen uppdaterades.

Under 2023 har inga större händelser inträffat. Styrelsen beslutade att inga investeringar skulle göras under året på grund av det osäkra ekonomiska läget. Samtidigt har diskussionen om nya säkerhetsdörrar funnits. Redan på stämman 2021 togs diskussionen om nya säkerhetsdörrar upp. De gamla dörrarna är otäta och har låg säkerhet. Styrelsen har haft frågan med sig och ur brandsäkerhet och inbrottssäkerhet bör dörrarna bytas ut. I slutet på 2023 har offerter tagits in och ett beslut väntas tas om ett byte i början på 2024.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2023	Inga större investeringar.
2022	Diskussion om nya lägenhetsdörrar. Inga beslut vi avvaktar så länge.
2021	Nya inglasade balkonger
2020	Lagning av skador på husfasaderna
2019	Byte av styr och reglersystem för värme och varmvatten. Byte av låssystem till ILOQ. Utbyte av slitna kodlås på entredörrar och införande av porttelefoni

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

Årtal	Ändamål
2023	Styrelsen har inga planer på någon större investering 2023.
2024	Byte till nya säkerhetsdörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	182	186	174	181	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 775	3 877	3 970	2 232	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 099	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	4	0
Energikostnad, kr/kvm	266	229	235	222	0
Årsavgifter, kr/kvm	789	651	651	651	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	815	772	770	694	0
Nettoomsättning, tkr	2 879	2 770	2 764	2 491	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	54	190	305	168	0
Soliditet, %	26	26	24	27	0

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket

kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	68 175	0	0	68 175
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	388 555	0	0	388 555
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 612 276	0	124 297	3 736 573
S:a bundet eget kapital, kr	4 069 006	0	124 297	4 193 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	738 426	190 297	-124 297	804 426
Årets resultat, kr	190 297	-190 297	54 362	54 362
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	928 723	0	-69 935	858 788
S:a eget kapital, kr	4 997 729	0	54 362	5 052 091

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 246.000 kr samt ianspråktagande skett med 121.703 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	928 723
Årets resultat, kr	54 362
Reservation till underhållsfond, kr	-246 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	121 703
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	858 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	858 788
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 879 353	2 770 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 572	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 932 925	2 770 060
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 570 614	-1 492 495
Underhåll enligt plan	Not 5	-121 703	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-210 670	-196 622
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-220 892	-215 908
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-477 166	-477 166
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 601 044	-2 382 190
RÖRELSERESULTAT		331 881	387 871
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 594	261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 113	-197 835
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-277 519	-197 574
ÅRETS RESULTAT		54 362	190 297

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 437 503	17 914 668
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 437 503	17 914 668
Summa anläggningstillgångar		17 437 503	17 914 668
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		45	149
Avräkningskonto HSB		1 827 451	1 515 119
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	9 008	10 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	81 749	79 817
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 918 254	1 605 159
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	938	938
<i>Summa kassa och bank</i>		938	938
Summa omsättningstillgångar		1 919 191	1 606 096
SUMMA TILLGÅNGAR		19 356 694	19 520 765

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	68 175	68 175
Upplåtelseavgifter	388 555	388 555
Fond för yttre underhåll	3 736 573	3 612 276
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 193 303	4 069 006
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	804 426	738 426
Årets resultat	54 362	190 297
<i>Summa fritt eget kapital</i>	858 787	928 723
Summa eget kapital	5 052 090	4 997 729
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 7 384 269	10 647 995
<i>Summa långfristiga skulder</i>	7 384 269	10 647 995
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 194 848	3 265 454
Medlemmarnas inre fond	Not 14 36 196	36 196
Leverantörsskulder	128 282	92 547
Aktuell skatteskuld	Not 15 44 331	24 841
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 6 416	8 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 510 262	447 440
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 920 335	3 875 041
Summa skulder	14 304 604	14 523 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 356 694	19 520 765

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	331 881	387 871
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	477 166	477 166
	809 046	865 036
Erhållen ränta	1 594	261
Erlagd ränta	-279 113	-197 835
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	531 527	667 462
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-762	-4 533
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	115 900	42 957
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	646 665	705 886
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-334 332	-334 332
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-334 332	-334 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	312 333	371 554
Likvida medel vid årets början	1 516 056	1 144 501
Likvida medel vid årets slut	1 828 389	1 516 056
	312 333	371 554

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 243 280	2 157 012
Årsavgifter egna	285 720	285 720
Hysesintäkt lokaler	188 964	182 472
Hysesintäkt garage och bilplatser	67 428	50 730
Konsumtionsavgift el	86 473	78 921
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 488	15 205
	2 879 353	2 770 060
* I årsavgifter ingår konsumtionsavgift el, värme, vatten, tv och bredband, samt balkongavgift.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	53 572	0
	53 572	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-34 482	-153 912
Sotning	-29 042	0
El	-178 998	-154 391
Uppvärmning	-594 075	-523 523
Vatten	-185 070	-143 630
Renhållning	-79 040	-76 023
TV, bredband, iptelefoni	-43 244	-43 171
Serviceavtal	-55 670	-35 939
Förvaltningskostnader	-224 396	-190 144
Försäkringar	-22 296	-20 595
Fastighetsskatt	-93 460	-93 460
Övriga driftskostnader	-30 841	-57 707
	-1 570 614	-1 492 495
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte av torktumlare och tvättmaskin	-121 703	0
	-121 703	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-154 015	-128 979
Kostnader överlåtelse och panter	-6 459	-15 658
Föreningsverksamhet	-5 423	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 773	-2 685
Förbrukningsinventarier	-5 500	-9 500
Medlemsavgifter HSB	-24 500	-24 500
Arrende, hyra, leasing	0	-800
	-210 670	-196 622
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-47 620	-46 863
Löner för anställda	-104 934	-100 066
Vicevärdsarvode	-15 229	-14 403
Övriga arvoden	-1 930	-1 904
Revisionsarvode	-4 350	-4 284
Sociala avgifter	-46 830	-48 388
	-220 892	-215 908
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-477 166	-477 166
	-477 166	-477 166

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

23 373 477

23 373 477

Ingående anskaffningsvärde mark

84 526

84 526

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**23 458 003****23 458 003****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 543 335

-5 066 169

Årets avskrivningar byggnader

-477 166

-477 166

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 020 501****-5 543 335****Utgående redovisat värde****17 437 503****17 914 668**

Redovisade värden byggnader

17 352 977

17 830 142

Redovisade värden mark

84 526

84 526

Fastighetsbeteckning: Dalkullan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	21 200 000	6 000 000	27 200 000	27 200 000
Lokaler		981 000	205 000	1 186 000	1 186 000
		22 181 000	6 205 000	28 386 000	28 386 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

14 468 500

14 468 500

varav i eget förvar

11 000

11 000

Summa ställda säkerheter**14 457 500****14 457 500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

4 699

4 605

Övriga kortfristiga fordringar

4 309

5 469

9 008**10 074****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Försäkring

22 296

22 296

Tele 2

7 045

7 018

HSB

46 566

44 661

Övrigt

5 842

5 842

81 749**79 817**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 BANK

Swedbank

938

938

938938**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		4,99%	2024-02-28	1 931 250	75 000
Swedbank		5,10%	2024-03-28	1 000 000	0
Swedbank		1,35%	2025-12-22	4 474 575	94 700
Swedbank		1,17%	2024-04-25	3 086 710	82 316
Swedbank		1,39%	2026-04-24	3 086 710	82 316
				13 579 245	334 332

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 384 269

Nästa års amortering av långfristig skuld

177 016

Lån som ska konverteras inom ett år

6 017 832

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 194 848

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,91%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 337 328

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

11 907 585

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

36 196

36 196

36 196**36 196****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

44 331

24 841

44 331**24 841****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

1 175

1 145

Arbetsgivaravgifter

5 241

5 135

Övriga kortfristiga skulder

0

2 282

6 416**8 562**

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	26 576	26 576
Upplupna sociala avgifter	11 309	11 309
Upplupna räntekostnader	25 943	21 145
Förutbetalda årsavgifter och hyror	250 384	219 994
El, Fjärrvärme, Vatten	112 828	99 211
Upplupna arvoden	35 993	35 993
Upplupet revisionsarvode	17 500	17 500
Övrigt	29 729	15 712
	510 262	447 440

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ebba Lindholm

.....
Erik Hammarberg

.....
Lars Lisberger

.....
Malin Östlund

.....
Marcus Norberg

.....
Tommy Rydstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Erik Pousette
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Dalkullan I Sandviken , org.nr. 785500-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Dalkullan I Sandviken för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 HSBs Brf Dalkullan I Sandviken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Erik Pousette
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Dalkullan I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS LISBERGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 18:32:57



ERIK HAMMARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:28:46



MALIN ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 19:32:05



EBBA LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 12:37:10



MARCUS NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 09:09:17



TOMMY RYDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 10:26:13



PER ERIK POUSETTE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 17:34:37



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 15:55:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Dalkullan I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER ERIK POUSETTE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 17:29:23



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 15:57:12



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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