



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Dalberget i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dalberget i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0241 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dalbacken 26, 27	1954-01-01	1955

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	p-platser	0
4	garageplatser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 204
Totalt 35 objekt		1 204

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Lisberger	Ordförande
Therese Bäckius	Ledamot
Sarah Hjort	Ledamot
Katrin De Boer	Ledamot
Karin Ekman	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Lisberger, Katrin de Boer samt Karin Ekman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Lisberger, Sara Hjort och Katrin De Boer.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Monica Schönberg (sammankallande) och Maria Gunnesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-16. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har införskaffat en underhållsplan för 2024 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 med 172.067 kr. .

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

Under 2023 har vi satt igång IMD-el och nu debiteras medlemmarna för den el som de förbrukar. Vi har genomfört OVK och Energideklaration I övrigt har inga större investeringar gjorts under 2023. I energideklarationen fanns förslag om nödvändiga åtgärder. Styrelsen har varit medveten om att styrsystemet för värme och varmvatten har varit gammalt och svårt att styra. Vissa delar är från mitten av 80-talet och fungerar på övertid. I slutet på 2023 har styrelsen äntligen fått tag på ett firma som är villig att uppdatera systemet. Siemens som vi har ett serviceavtal med har hjälpt oss att hitta en entreprenör. Det har inte varit lätt. Bravida skulle ge oss en offert men efter lång väntan meddelar de att de inte är intresserade. Energibyran i Söderhamn lämnade ett kostnadsförslag på 170000:- +moms men det har senare visat sig att de har svårt att genomföra arbetet. Vi fick senare kontakt med WHW som håller till i sandviken och fick från dem en offert på 158000+ moms. Styrelsen accepterade den och jobbet kommer att genomföras i början på 2024.

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

Årtal	Ändamål
2020	Taket besiktas och de mest akuta problemen åtgärdas.
2021	HSB får uppdraget att ta fram hantverkare för att hålla taket i gott skick. Spolning av avloppen Sänkning av värmen i garagen för att spara energi
2022	Nya elledningar och elcentraler till lägenheterna. 3 fas till alla lägenheter. IMD-el installeras men är inte helt klart vid årskiftet. Fortsatt underhåll av taket.
2023	IMD-el dras igång. På grund av det osäkra ekonomiska läget kommer inga större investeringar att göras 2023.

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

Årtal	Ändamål
2024	Uppdatering av värme och varmvattenssystemet.
2025	Om de ekonomiska förutsättningarna finns så behöver låssystemet uppdateras

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	61	144	149	248	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 591	2 673	2 755	2 838	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 591	2 673	2 755	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	340	269	246	217	0
Årsavgifter, kr/kvm	885	775	775	753	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	868	863	841	0
Nettoomsättning, tkr	1 114	1 045	1 039	1 012	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-72	57	55	204	0
Soliditet, %	28	29	28	26	0

Uppllysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -72 tkr. Orsaken till det redovisade negativa resultatet för räkenskapsåret är bland annat ökade driftskostnader samt höjda räntekostnader. För att möta dessa kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna för 2024 med 7%. Idagsläget bedömer styrelsen inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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 och som är baserad på individuell 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	36 980	0	0	36 980
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 107 126	0	113 317	1 220 443
S:a bundet eget kapital, kr	1 144 106	0	113 317	1 257 423
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	190 416	56 733	-113 317	133 833
Årets resultat, kr	56 733	-56 733	-71 513	-71 513
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	247 149	0	-184 830	62 320
S:a eget kapital, kr	1 391 255	0	-71 513	1 319 743

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 172.067 kr samt ianspråktagande skett med 58.750 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	247 149
Årets resultat, kr	-71 513
Reservation till underhållsfond, kr	-172 067
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	58 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	62 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	62 319
------------------------------------	---------------

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	1 114 463	1 045 145
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 451	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 119 914	1 045 145
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-858 817	-697 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 574	-113 394
Personalkostnader	Not 6	-40 148	-23 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-86 662	-88 843
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 114 201	-923 176
RÖRELSERESULTAT		5 713	121 969
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		818	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 044	-65 313
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-77 226	-65 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-71 513	56 733
ÅRETS RESULTAT		-71 513	56 733

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 038 321	3 771 233
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	71 250
Summa materiella anläggningstillgångar		4 038 321	3 842 483
Summa anläggningstillgångar		4 038 321	3 842 483
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	539 789	895 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 930	71 520
Summa kortfristiga fordringar		613 719	967 398
Kassa och bank	Not 12	43 006	36 377
Summa kassa och bank		43 006	36 377
Summa omsättningstillgångar		656 725	1 003 775
SUMMA TILLGÅNGAR		4 695 046	4 846 258



BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	36 980	36 980
Fond för yttre underhåll	1 220 443	1 107 126
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 257 423	1 144 106
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	133 833	190 416
Årets resultat	-71 513	56 733
<i>Summa fritt eget kapital</i>	62 320	247 149
Summa eget kapital	1 319 743	1 391 255
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 929 045	1 894 045
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 929 045	1 894 045
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 190 440	1 324 400
Leverantörsskulder	87 544	59 952
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 2 754	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 165 521	176 605
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 446 258	1 560 957
Summa skulder	3 375 303	3 455 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 695 046	4 846 258

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	5 713	121 969
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	86 662	88 843
	<u>92 375</u>	<u>210 812</u>
Erhållen ränta	818	77
Erlagd ränta	-76 907	-65 671
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>16 286</u>	<u>145 218</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 489	1 161
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-123 975	62 912
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-110 178</u>	<u>209 292</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-282 500	-71 250
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-282 500</u>	<u>-71 250</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	43 139	-98 960
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>43 139</u>	<u>-98 960</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-349 539	39 082
Likvida medel vid årets början	931 423	892 341
Likvida medel vid årets slut	<u>581 884</u>	<u>931 423</u>
	-349 539	39 082

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 80 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 984 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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*	970 296	932 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	46 200	47 400
Konsumtionsavgift el	37 086	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	58 560	58 560
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 321	6 281
	1 114 463	1 045 145
* I årsavgiften ingår värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	5 451	0
	5 451	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-10 671	-46 120
Sotning	-14 521	0
El	-107 582	-53 486
Uppvärmning	-192 378	-174 882
Vatten	-109 687	-95 864
Renhållning	-36 470	-34 860
TV, bredband, iptelefoni	-58 755	-58 756
Obligatoriska besiktningar	-23 125	0
Serviceavtal	-18 110	-546
Förvaltningskostnader	-169 314	-136 877
Försäkringar	-17 754	-16 731
Fastighetsskatt	-31 696	-32 188
Periodiskt underhåll	-58 750	-28 350
Övriga driftskostnader	-10 003	-18 794
	-858 817	-697 454
Specifikation till periodiskt underhåll		
Elinstallationer	-58 750	0
Underhåll mark och utemiljö: Plattyta	0	-28 350
	-58 750	-28 350
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 000	-14 125
Övriga förvaltningskostnader	-96 841	-65 572
Kostnader överlåtelse och panter	-1 733	-6 744
Förbrukningsinventarier	0	-12 953
Medlemsavgifter HSB	-14 000	-14 000
	-128 574	-113 394
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-32 565	-19 000
Övriga arvoden	-1 449	0
Sociala avgifter	-6 134	-4 485
	-40 148	-23 485
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-86 662	-85 188
Installationer och inventarier	0	-3 655
	-86 662	-88 843

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 814 395

6 814 395

Årets investering byggnader: IMD

353 750

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

7 168 145

6 814 395

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 043 162

-2 957 974

Årets avskrivningar byggnader

-86 662

-85 188

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 129 824

-3 043 162

Utgående redovisat värde

4 038 321

3 771 233

Redovisade värden byggnader

4 038 321

3 771 233

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	8 200 000	2 338 000	10 538 000	10 538 000
		8 200 000	2 338 000	10 538 000	10 538 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

5 809 400

5 809 400

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

5 809 400

5 809 400

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar: IMD

71 250

0

Årets Investering

282 500

71 250

Omklassificering till Byggnader och mark

-353 750

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0

71 250

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR				
Avräkning HSB	538 878	895 046		
Skattekonto	165	86		
Övrig skattefordran	746	746		
	539 789	895 878		
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Försäkring	17 756	17 754		
Telia	14 689	14 689		
HSB	33 513	33 068		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 972	6 009		
	73 930	71 520		
Not 12 KASSA OCH BANK				
Kassa	1 762	1 762		
Handelsbanken	41 244	34 615		
	43 006	36 377		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,49%	2025-01-30	141 075	17 100
Stadshypotek	1,66%	2025-03-01	638 354	44 004
Stadshypotek	3,99%	2026-01-30	1 225 440	14 720
Stadshypotek	1,49%	2024-01-30	1 004 000	16 000
Stadshypotek	1,90%	2024-04-30	110 616	7 136
			3 119 485	98 960
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 929 045
Nästa års amortering av långfristig skuld				75 824
Lån som ska konverteras inom ett år				1 114 616
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 190 440
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				395 840
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 624 685
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdeskatt			2 754	0
			2 754	0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	10 006	8 869
Förutbetalda årsavgifter och hyror	91 090	94 629
Snöröjning	22 981	13 850
El, Fjärrvärme, Vatten	41 443	59 257
	165 520	176 605

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Katrín De Boer

.....
Lars Lisberger

.....
Sarah Hjort

.....
Therese Bäckius

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalberget i Sandviken, org.nr. 785500-0241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalberget 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 HSB Brf Dalberget 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisor 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 revisor 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

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS LISBERGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 15:53:33



SARA HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 18:12:49



THERESE BÄCKIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 11:21:48



KATRIN DE BOER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 20:59:39



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 08:33:26



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 06:59:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 08:34:08



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 07:02:15



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 föreningsstämmans 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.