

ÅRSREDOVISNING



Org nr 769605-3565

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalens Ekgård avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugotredje verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2001-02-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Den ekonomiska planen upprättades 2001-04-09 och registrerades 2001-05-02. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2021-03-18.

Den 8 november 2001 övertog föreningen tomträtten till fastigheten Dalen 12 i Enskede, Stockholm. Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Taken har besiktigats och reparerats. I fortsättningen kommer detta att göras varje år för att ta hand om hål efter nit och skruv som fallit bort under vintern.
- Alla utomhusdörrar har målats om. Dessutom har alla fönster låghuset målats om.
- Flera lägenheter i föreningen har haft större huvudsäkring än avtalat med Ellevio. De som så önskade har fått en lägre säkring installerad.
- Underhållsspolning av avlopp har genomförts. I samband med spolningen har avloppen även filmats för att få underlag till planeringen av kommande underhållsarbeten.
- Ett läckage inträffade i ett badrum på Bersågränd 8, vilket ledde till stora skador i den berörda lägenheten samt i förskolans nyrenoverade lokaler nedanför. Skadan kunde ha blivit betydligt mindre om det gått snabbare att stänga av vattnet. Fastighetsskötaren har fått i uppdrag att gå runt och hjälpa boende att kontrollera att de har lättåtkomliga avstängningsventiler.
- Ny projektor och annan utrustning har anskaffats till föreningslokalen.
- Höst- och vårstädning har genomförts som vanligt.
- En kräftskiva för föreningens medlemmar hölls i september.

Styrelsen tackar för det gångna året!

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-04-23.

Mikael Amelin	Ordförande
Fredrik Andström	Vice ordförande
Liselotte Svensk	Kassör
Mehran Hejazi	Ledamot
Amanda Reyes	Ledamot
Anna Wilhelmsson	Ledamot
Birgitta Reneby	Ledamot
Ylva Lindgren	Suppleant
Sonja Hermele	Suppleant

Under året 2023 har styrelsen hållit tolv protokollförda möten; elva ordinarie och ett konstituerande möte. Av dessa hölls tre ordinarie möten innan föreningens årsstämma 2023-04-23.

Styrelsearvoden avseende år 2023 om 105 003 kr (föregående år 96 600 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Lekmannarevisor:	Björn Guldbrandsen
Lekmannasuppleant:	Hans Gustafsson

Valberedning

Valberedning inför stämman 2024 har utgjorts av Mathias Kreissl och Lars Jonsson.

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Dalen 12 med adresser Bersågränd 2-60, Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1981, innehåller 71 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 6 278 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	6 R o k	Summa
Antal bostadsrätter	18	22	18	6	64
Antal hyresrätter	1	3	3	0	7
Antal totalt	19	25	21	6	71
Yta bostadsrätt	1 172	1 866	1 835	780	5 653
Yta hyresrätt	64	252	309	0	625
Summa yta	1 236	2 118	2 144	780	6 278

Dessutom innehåller byggnaderna 1 st hyreslokal (förskola) om ca 670 m² upplåten med hyresrätt samt 1 st samlingslokal om ca 75 m².

Byggnaderna är anslutna till ett gemensamt sopsugsystem för Dalen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 135 758 000 kr (föregående år 135 758 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	77 000	6 200	83 200
Mark	51 000	1 558	52 558
Summor	128 000	7 758	135 758

Historik över genomfört fastighetsunderhåll (urval)

Byggnaderna, 1 st hus med 4 våningar med källare ("höghus") samt 2 st hus med 2 våningar med inredd vind ("låghus"), är uppförda 1981.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Fasad	Betongelement	Ommålning och övrigt underhåll	2018
Terrass	Golv	Renovering pga läckage	2015
Yttertak	Profilerad plåt	målning reparation	2014
		installation snörasskydd	2010
		målning stuprör	2012
Fasader	Betongelement		1981
Fönster	2+1-glas	målning utsida	2009, 2019
		utbyte takfönster låghus	2014
		ommålning fönster låghus	2023
Balkonger	Betong		1981
Trapphus	3 st	utbyte armaturer	2012
		målning golv	2019
		ommålning dörrar	2023
Hissar	3 st i höghus	renovering	2011
Tvättstuga	i låghus	nya maskiner	2008
		målning	2009
		torkskåp	2021
Allm. källarutrymmen	Cykelrum		
Samlingslokal		målning	2009
Sophantering	Sopsug		2022
Hyreslokal (förskola)		renovering	2022
Gård		renovering lekplats	2013
Värmeanläggning	Fjärrvärme	ny fjärrvärmecentral	2010
VA-stammar		partiellt utbyte Bersågränd 2	2010
		underhållsspolning	2012
		relining /byte av horisontella stammar	2021
Ventilation, mekanisk	höghus: till/från låghus: frånluft	injusterings fläktkanaler	2008, 2010
		OVK-besiktning	2011, 2014 2019, 2021
		OVK åtgärder rensning av ventilationskanaler	2021

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 443 tkr (föreg. år ca 177 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 1 527 tkr (ca 1 100 tkr). Se vidare not 3.

Inga investeringar har gjorts under året.

Planerat underhåll kommande period

Styrelsen följer underhållsplanen som omfattar åren 2015-2044 och som uppdateras årligen. Planerade underhållsåtgärder närmast i tiden är byte av låssystem, smart styrning av värmesystemet samt underhåll av hyreslägenheter. Kostnad för dessa åtgärder bedöms uppgå till omkring 250 000 kr. Arbete pågår med att ta in underlag och kostnadsförslag för renovering av de vertikala avloppsstammarna.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighets- och gårdsskötsel har under året ombesörjts av Ekströms Allservice AB.

Städning har under året ombesörjts av Smart Förvaltning Sverige AB.

Snöröjning har ombesörjts av ABC Fasadvård AB.

Fastigheten är ansluten till Tele2 kabelnät för TV samt bredband. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften. Bredbandsanslutning levereras av Bredband2 och ingår i avgiften.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 7 009 202 kr (föreg år 7 509 202 kr).

Uttagna och ställda panter 39 200 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokal.

Föreningens hemsida är www.ekgarden.nu samt e-post styrelsen@ekgarden.nu

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 71 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 64 st med bostadsrätt samt 7 st med hyresrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	94	94
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 5	- 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	95	94

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 149 502	4 877 931	4 730 646	4 715 918
Resultat efter finansiella poster	- 1 351 180	460 476	- 2 256 741	626 900
Balansomslutning	77 413 747	79 798 961	78 719 805	78 168 531
Kassa och bank	1 951 943	3 760 460	2 195 895	1 117 355
Soliditet	89%	88%	88%	92%
Skuldkvot	1,3	1,2	1,6	1,05
Skuldsättning kr/m ² (BR)	1 240	1 328	1 328	886
Skuldsättning kr/m ² (tot)	1 009	1 081	1 081	721
Belåningsgrad	5,2%	5,5%	7%	4%
Räntekänslighet	2,4%	2,7%	2,7%	1,8%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, genomsnitt	520	495	495	495
Årsavgifternas andel av tot intäkter	55%	47%	59%	58%
Bostadshyra kr/m ² /år per 31/12	1 286	1 223	1 202	1 182
Energikostnad kr/m ² (tot)	256	242	219	189
Sparande kr/m ² (tot)	102	301	163	202

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2023-04-01.

Årsavgiften kommer att höjas med 5% fr o m 2024-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 705 748	17 625 719	335 991	-5 117 191	460 476	70 010 743
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			407 274	-407 274		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-335 991	335 991		
Balanseras i ny räkning				460 476	-460 476	
Årets resultat					-1 351 180	-1 351 180
Belopp vid årets utgång	56 705 748	17 625 719	407 274	-4 727 998	-1 351 180	68 659 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 727 998
Årets resultat	- 1 351 180
Summa	- 6 079 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% taxvärde)	407 274
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 335 991
Balanseras i ny räkning	- 6 150 461
Summa	- 6 079 178

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Förlusten under 2023 är orsakad av underhållskostnader och avskrivningar. Resultatet från budgeten 2024 är lågt i förhållande till de förväntade underhållskostnaderna, men å andra sidan kommer minst två av föreningens hyresrätter att säljas under 2024. Föreningen är lågt belånad och har goda möjligheter att vid behov låna för större underhållsprojekt.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	5 149 502	4 877 931
Övriga rörelseintäkter	2	<u>126 577</u>	<u>1 135 136</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		5 276 079	6 013 067
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 5 596 748	- 4 730 450
Personalkostnader	4	- 144 186	- 127 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 532 186</u>	<u>- 532 186</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 6 273 120	- 5 390 322
 <i>Rörelseresultat</i>		- 997 041	622 745
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 463	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 366 602</u>	<u>- 162 294</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 354 139	- 162 269
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 351 180	460 476
 <i>Årets resultat</i>		- 1 351 180	460 476

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 12	74 987 359	75 516 719
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>19 778</u>	<u>22 604</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		75 007 137	75 539 323
Summa anläggningstillgångar		75 007 137	75 539 323
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	74 921
Övriga fordringar		15 765	22 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>438 902</u>	<u>402 058</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		454 667	499 178
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>1 951 943</u>	<u>3 760 460</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 951 943	3 760 460
Summa omsättningstillgångar		2 406 610	4 259 638
SUMMA TILLGÅNGAR		77 413 747	79 798 961

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 331 467	74 331 467
Fond för yttre underhåll		<u>407 274</u>	<u>335 991</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		74 738 741	74 667 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 4 727 998	- 5 117 191
Årets resultat		<u>- 1 351 180</u>	<u>460 476</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 6 079 178	- 4 656 715
SUMMA EGET KAPITAL		68 659 563	70 010 743
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	7 009 202	7 509 202
Leverantörsskulder		469 215	949 066
Skatteskulder	10	35 497	22 673
Övriga skulder		139 129	193 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>1 101 141</u>	<u>1 113 422</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 754 184	9 788 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 413 747	79 798 961

Kassaflödesanalys

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 997 041	622 745
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>532 186</u>	<u>532 186</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 464 855	1 154 931
Erhållen ränta och utdelning	12 463	25
Erlagd ränta	- 366 602	- 162 294
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 818 994	992 662
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	44 511	- 46 777
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 1 034 034</u>	<u>618 680</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 989 523	571 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 1 808 517	1 564 565
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 1 808 517	1 564 565
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	- 1 808 517	1 564 565
Likvida medel vid årets början	<u>3 760 460</u>	<u>2 195 895</u>
Likvida medel vid årets slut	1 951 943	3 760 460
(varav placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 407 274 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättring, undercentral	40 år
Fastighetsförbättring, hissbyggnad	20 år
Fastighetsförbättring, bredbandsinstallation	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	2 905 228	2 800 224
Hysesintäkter bostäder	797 306	763 459
Hysesintäkter lokal	1 446 968	1 314 248
Summa	5 149 502	4 877 931

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Uthyrning gästrum, samlingslokal	15 800	13 600
Fakturerade renoveringskostnader förskola	30 508	1 117 932
Elstöd	75 231	0
Överlåtelseavgifter	5 038	3 604
Summa	126 577	1 135 136

Not 3 Övriga externa kostnader**2023****2022***Driftskostnader**Fastighetskostnader*

Fastighetsskötsel och städning	350 173	384 879
Hisstillsyn	18 997	17 068
Gårdskostnader, snöröjning	77 702	74 646
Tomträttsavgäld	687 475	647 750
Gemensamhetsanläggning (sopsug)	127 513	103 500
Elavgifter	307 502	446 304
Fjärrvärme	1 092 582	990 479
Vatten	378 266	246 244
Renhållning grovsopor	13 603	26 423
Reparationer fastigheten	406 537	145 184
Reparationer hissar	37 060	32 031
Övriga fastighetskostnader	22 223	14 087
Fastighetsavgift/-skatt	190 399	185 429
Fastighetsförsäkring	85 123	78 337
Kabel-TV	22 029	19 888
Bredband	<u>99 441</u>	<u>101 168</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	3 916 625	3 513 417

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	94 139	84 214
Övriga förvaltningskostnader	27 898	27 747
Bankavgifter	4 429	4 372
Advokatkostnader	<u>26 412</u>	<u>0</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	152 878	116 333

Summa driftskostnader

4 069 503 3 629 750

Underhållskostnader

Relining avlopp (2022)	0	8 055
OVK-åtgärder (2022)	0	24 466
Brandskyddsåtgärder (2022)	0	107 213
Renovering loftgångar (2022)	0	64 938
Besiktning tak (2022)	0	29 424
Planima underhållsplanering	8 459	8 459
Renovering av förskolan	284 409	858 145
VA-stamspolning	136 730	0
Målning fönster och ytterdörrar	919 214	0
Reparation tak	169 433	0
Förbättring av uteplats	<u>9 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	1 527 245	1 100 700

Summa**5 596 748****4 730 450**

Not 4 Personalkostnader	2023	2022
Löner och andra ersättningar för styrelse	105 003	96 600
förtroendevald revisor	4 000	4 000
övriga anställda	<u>4 800</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	113 803	100 600
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	30 383 (0)	27 086 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	144 186	127 686

Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 468 390	85 468 390
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	85 468 390	85 468 390
Ingående avskrivningar	- 9 951 671	- 9 422 311
Årets avskrivningar	<u>- 529 360</u>	<u>- 529 360</u>
Utgående avskrivningar	- 10 481 031	- 9 951 671
Redovisat värde	74 987 359	75 516 719

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Fastighetens taxeringsvärde

Byggnad	83 200 000	83 200 000
Mark	<u>52 558 000</u>	<u>52 558 000</u>
Summa	135 758 000	135 758 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 256	28 256
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	28 256	28 256
Ingående avskrivningar	- 5 652	- 2 826
Årets avskrivningar	<u>- 2 826</u>	<u>- 2 826</u>
Utgående avskrivningar	- 8 478	- 5 652
Redovisat värde	19 778	22 604

Not 7 Förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Smart, städning per feb	5 649	0
Bredband per mars	24 860	24 860
Tele2, kabel-TV per mars	5 863	5 491
Tomträttsavgäld per mars	174 350	164 425
Samfällighetsavgift per mars	31 723	31 723
Matthyra per jan	634	0
Upplupen ej debiterad utgående moms	95 958	90 436
Brandkontoret fastighetsförsäkring per dec	99 865	85 123
Summa	438 902	402 058

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken checkkonto	1 911 268	3 730 515
Handelsbanken konto gästrumshyror	40 675	29 945
Summa	1 951 943	3 760 460

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	5,75	2024-02-05 90 d	0	4 509 202	5 009 202
Stadshypotek	5,75	2024-02-23 90 d	0	2 500 000	2 500 000
Summa			0	7 009 202	7 509 202
varav långfristig del				0	0
varav kortfristig del				7 009 202	7 509 202

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	5,2%	5,5%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 240	1 328

Not 10 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	163 559
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	185 429	185 429
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	190 399	0
Inbetald preliminärskatt	- 340 331	- 326 315
Summa	35 497	22 673

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	127 775	149 118
Upplupen kostnad el	28 585	64 006
Upplupen kostnad telefoni	122	122
Upplupen bankavgift	202	212
Upplupen kostnad vatten och sopor	68 548	44 832
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	38 804	23 424
Upplupen kostnad hiss	5 181	0
Upplupen kostnad utlägg av medlem	5 981	0
Upplupen kostnad renovering förskola	0	30 100
Beräknad upplupen räntekostnad	55 827	38 713
Förutbetalda avgifter och hyror	770 116	762 895
Summa	1 101 141	1 113 422

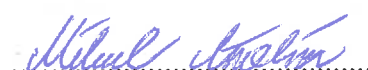
Not 12 Ställda säkerheter

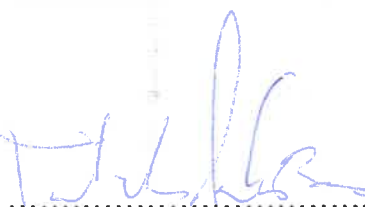
	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	39 200 000	39 200 000
Summa ställda säkerheter	39 200 000	39 200 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2024 kommer två stycken f d hyresrätter att upplåtas med bostadsrätt.

Stockholm den 25 / 3 2024.


Mikael Amelin
Ordförande


Fredrik Andström
Vice ordförande


Liselotte Svensk


Amanda Reyes


Anna Wilhelmsson


Mehran Hejazi


Birgitta Reneby

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2024.


Björn Guldbrandsen
Lekmannarevisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET 2024	UTFALL 2023	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021	UTFALL 2020	UTFALL 2019
Intäkter							
Årsavgifter	3050,5	2905,2	2905,2	2800,2	2800,2	2769,7	2759,5
Hysesintäkter bostäder	800,3	797,3	764,6	763,5	739,9	783,0	820,6
Hysesintäkt lokal	1535,3	1447,0	1447,0	1314,2	1190,5	1163,2	1146,0
Övriga intäkter	25,0	126,6	25,0	1135,1	31,0	39,3	18,4
Summa intäkter	5411,1	5276,1	5141,8	6013,0	4761,6	4755,2	4744,5
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel o. städning	-333,0	-350,2	-375,0	-384,9	-376,1	-282,5	-67,3
Hisstillsyn	-25,0	-19,0	-25,0	-17,1	-15,6	-18,2	-36,0
Snöröjning	-80,0	-77,7	-90,0	-74,6	-93,3	-57,9	-6,3
Tomträttsavgäld	-727,3	-687,5	-687,5	-647,8	-608,0	-525,8	-368,7
Gemensamhetsanläggning	-136,0	-127,5	-113,0	-103,5	-172,5	-86,3	-83,4
Elavgifter	-370,0	-307,5	-545,0	-446,3	-295,2	-196,0	-235,8
Fjärrvärme	-1193,0	-1092,6	-1041,0	-990,5	-1002,2	-907,0	-969,1
Sotning	0	0	0	0	-2,6	-2,3	0
Vatten	-513,0	-378,3	-303,0	-246,2	-221,4	-206,9	-184,8
Renhållning grovsopor	-16,0	-13,6	-16,0	-26,4	-19,6	-15,4	-19,3
Löpande reparationer fastighet	-330,0	-443,6	-300,0	-177,2	-116,4	-161,3	-177,8
Övr fastighetskostnader	-20,0	-22,2	-20,0	-14,1	-18,8	-18,5	-17,0
Fastighetsskatt	-193,3	-190,4	-190,4	-185,4	-163,6	-161,4	-157,7
Fastighetsförsäkring	-91,0	-85,1	-85,1	-78,3	-74,8	-72,6	-71,0
Kabel-TV och bredband	-127,0	-121,5	-125,0	-121,1	-119,0	-119,0	-119,6
Förvaltning	-100,0	-94,1	-92,0	-84,2	-82,5	-81,7	-79,5
Arvoden inkl soc avgifter	-155,9	-137,9	-143,2	-127,7	-127,9	-95,2	-81,7
Övriga förvaltningskostnader	-25,0	-27,9	-25,0	-27,7	-27,4	-95,7	-35,8
Bankavgifter	-4,1	-4,4	-4,0	-4,4	-4,5	-4,1	-3,5
Advokatkostnader	-40,0	-26,4	-40,0	0	-3,6	-84,1	0
Löner inkl soc avgifter	0	-6,3	0	0	0	-21,0	-126,2
Summa driftskostnader	-4479,6	-4213,7	-4220,2	-3757,4	-3545,0	-3212,9	-2840,5
Driftsresultat	931,5	1062,4	921,6	2255,6	1216,6	1542,3	1904,0
Ränte- o kapitalintäkter	0	12,5	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-389,0	-366,6	-204,0	-162,3	-81,7	-140,6	-131,8
S:a finansiella intäkter & kostnader	-389,0	-354,1	-204,0	-162,3	-81,7	-140,6	-131,8
Kassaflöde från driftsverksamhet	542,5	708,3	717,6	2093,3	1134,9	1401,7	1772,2
Underhållskostnader	-250,0	-1527,2	-1000,0	-1100,7	-2859,4	-220,1	-1150,7
Resultat före avskrivningar	292,5	-818,9	-282,4	992,6	-1724,5	1181,6	621,5
Avskrivningar	-532,2	-532,2	-532,2	-532,2	-532,2	-554,7	-572,7
Redovisat resultat	-239,7	-1351,1	-814,6	460,4	-2256,7	626,9	48,8

Revisionsberättelse

Till årsmötet 2024-04-14 BRF Dalens Ekgård

Organisationsnummer 769605–3565

1. Rapport om årsredovisningen

Vi har som förtroendevalda lekmannarevisorer granskat årsredovisningen jämte dess underlag för redovisningsåret 2023, (2023-01-01 t.o.m. 2023-12-31).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är föreningens styrelse som ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en korrekt bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat på bokslutsdatumet. Styrelsen ansvarar likaså för att årsredovisningen är utförd enligt gällande lagar och regler samt att den enligt föreningens stadgar görs tillgänglig för medlemmarna i stipulerad tid före föreningens årsmöte.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att med rimlig grad av säkerhet fastställa om årsredovisningen innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller oavsiktliga misstag.

Revisionen har utförts genom granskning av föreningens resultat- och balansräkning, verifikationer, kontoutdrag från bank, in- och utbetalningar, skuldebrev, taxeringsbeslut, skattedeklarationer, medlemsregister och samtliga styrelseprotokoll från det aktuella bokföringsåret. Vidare har vi granskat beslutsunderlag i samband med större upphandlingar.

Att material som rimligen kan vara relevant och ändamålsenligt för revisionsarbetet har ställts till vårt förfogande och styrelsen har besvarat de frågor som uppkommit under revisionsarbetet.

Vi har efter bästa förmåga försökt bedöma riskerna för oklarheter och felaktigheter i årsredovisningen. Genom kontroll av ovan nämnda underlag har vi utvärderat rimligheten i de siffror som presenterats i redovisningen. Vi har även bedömt risken för felaktigheter utifrån styrelsens interna kontroll av den löpande ekonomiska förvaltningen.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning 2023-12-31. Vi tillstyrker därmed att årsmötet fastställer årsredovisningen inkl. resultat- och balansräkningar samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

2. Rapport om styrelsens förvaltning

Utöver granskning av årsredovisningen har vi även utfört revision av styrelsens förvaltning av BRF Dalens Ekgård under 2023.

Styrelsens ansvar för förvaltningen

Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och att denna sker i enlighet med gällande lagstiftning och i enlighet med föreningens stadgar och årsmötesbeslut. Styrelsen ansvarar även för att det råder överensstämmelse mellan gällande lagstiftning och föreningens stadgar. Vidare ansvarar styrelsen för att dess arbete med föreningens skötsel och förvaltning så långt som möjligt sker på ett transparent sätt. Styrelsen ska säkerställa att alla tagna beslut i god ordning och med tillräcklig tydlighet, dokumenteras och protokollförs.

Revisorns ansvar

Vi har granskat styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från föregående årsmöte samt de protokoll som upprättats efter varje styrelsemöte under året samt övriga relevanta dokument. Därvid har vi efter bästa förmåga försökt att med rimlig grad av säkerhet kontrollera om fattade styrelsebeslut och andra åtgärder står i samstämmighet med föreningens stadgar och fattade årsmötesbeslut.

Vidare har vi gjort en bedömning om styrelsen eller någon enskild styrelseledamot har gjort sig skyldig till försummelse eller otillbörlighet som skulle kunna leda till ersättningsskyldighet.

Allt material som är relevant för vår granskning av styrelsens förvaltning har ställts till förfogande och styrelsen har besvarat de frågor som uppstått under revisionen av föreningens förvaltning.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger förvaltningsberättelsen för 2023 jämte relevanta dokument och underlag en korrekt beskrivning av styrelsens förvaltning under året.

Enligt vår uppfattning har styrelsens ledamöter inte handlat i strid med gällande lagar, föreningens stadgar eller fattade årsmötesbeslut.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer förvaltningsberättelsen för 2023.

3. Beviljande av ansvarsfrihet

På basis av våra uttalanden ovan, både beträffande årsredovisning och förvaltning, tillstyrker vi att årsmötet beviljar samtliga ledamöter i styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stockholm den 27 mars 2024

Björn Guldbrandsen – lekmannarevisor



Hans Gustafsson - lekmannarevisor, suppleant

