



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Dialogen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Dialogen i Stockholm

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB bostadsrättsförening Dialogen i Stockholm kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: tisdagen den 10 juni 2025 klockan 18:00
Plats: Midsommargården
Adress: Telefonplan 3

Smörgås och kaffe serveras från klockan 17:30

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande.
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två justerare.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Redovisning av produktionskostnad och finansiering
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter

21. Val av revisor/er och suppleanter
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av distriktsrepresentanter och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dialogen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769637-9762 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Telefonfabriken 6	2021-05-20	2023

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 850
21	garageplatser	682
2	p-platser	0
3	mc-platser	18
Totalt 63 objekt		3 550

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 19 st 2 rok, 5 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Telefonfabriken GA:4	G:A		6 / 7	Bärande konstruktioner

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Gröndal	Ordförande	2023-09-01	
Anders Svensson	Ledamot	2023-11-16	2024-07-04
Camilla Brännfors	Ledamot	2023-09-01	
Rikard Berglund	Ledamot	2024-06-13	
Jonas Palmberg	Ledamot	2024-06-13	
Sara Runnding	Ledamot	2024-06-13	
Anna Christina Ehn	Ledamot	2023-08-24	2024-06-13
Arghavan Nosratnezami Lang	Ledamot	2023-08-24	2024-06-13
Linnea Carleson	Suppleant	2023-11-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Brännfors, Roland Gröndal, Jonas Palmberg, Sara Runnding, Rikard Berglund och Linnéa Carleson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Gröndal, Camilla Brännfors, Rikard Berglund och Sara Runnding.

Revisorer har varit: Victor Lund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Toufiq Dadi och Viktor Englund (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 15% från 2024-01-01.

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.

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes den 30 maj 2024.

Bostadsrättsföreningens nya stadgar blev registrerade hos Bolagsverket den 10 oktober 2024.

Nya avtal som tecknats under året är:

- med HSB Stockholm gällande förvaltningstjänster

Ett av föreningens lån på 11 331 075 som legat med rörlig ränta placerades den 31 augusti 2024 på ett år hos Nordea och amorteringen på lånet uppgår till 360 000 kronor. Räntan på lånet uppgår till 3,06%

Bostadsrättsföreningens uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2024.

Händelser efter 2024

Efter verksamhetsåret slut så har avgiften justeras med 10% från och med 1 juli 2025. och ett skötselavtal är tecknat med Taxfix för skötsel av sedumtaken.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningen färdigställdes under verksamhetsåret har inga underhållsåtgärder genomförts.

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

Då förenings fastighet är helt ny planeras inga underhållsåtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023
Sparande, kr/kvm	-135	-46
Skuldsättning, kr/kvm	9 775	9 850
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 176	12 269
Räntekänslighet, %	11	18
Energikostnad, kr/kvm	214	142
Årsavgifter, kr/kvm	1 107	920
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	836
Nettoomsättning, tkr	2 859	2 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 369	-1 568
Soliditet, %	83	82

* Endast 2 år visas då inflyt skedde från december 2022.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -762 816 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -135 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiftern med 10% från 1 juli 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	187 900 000	0	0	187 900 000
Underhållsfond, kr	356 000	0	250 404	606 404
S:a bundet eget kapital, kr	188 256 000	0	250 404	188 506 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-370 524	-1 567 870	-250 404	-2 188 797
Årets resultat, kr	-1 567 870	1 567 870	-2 369 504	-2 369 504
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 938 394	0	-2 619 908	-4 558 301
S:a eget kapital, kr	186 317 606	0	-2 369 504	183 948 103

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 255 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 597 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	-1 938 394
Årets resultat, kr	-2 369 504
Reservation till underhållsfond, kr	-255 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 597
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 558 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 558 301
-----------------------------	------------

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



RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 919 379	2 324 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	575 925	56 700
Summa Rörelseintäkter		3 495 304	2 381 576

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 556 091	-1 075 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 034	-51 887
Personalkostnader	Not 6	-44 847	-41 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 461 246	-1 435 727
Summa Rörelsekostnader		-4 215 218	-2 604 842

Rörelseresultat

-719 914
-223 265

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 527	55 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 673 116	-1 399 866
Summa Finansiella poster		-1 649 590	-1 344 604

Resultat efter finansiella poster

-2 369 504
-1 567 870

Resultat före skatt

-2 369 504
-1 567 870

Årets resultat

-2 369 504
-1 567 870

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 219 058 027 221 519 273

Summa Materiella anläggningstillgångar

219 058 027 221 519 273

Summa Anläggningstillgångar

219 058 027 221 519 273

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 8 420

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 064 351 5 698 065

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 156 309 199 175

Summa Kortfristiga fordringar

1 220 660 5 905 660

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 88 463 0

Summa Kassa och bank

88 463 0

Summa Omsättningstillgångar

1 309 123 5 905 660

Summa Tillgångar

220 367 150 227 424 933



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	187 900 000	187 900 000
Fond för yttre underhåll	606 404	356 000
Summa Bundet eget kapital	188 506 404	188 256 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 188 797	-370 524
Årets resultat	-2 369 504	-1 567 870
Summa Ansamlad förlust	-4 558 301	-1 938 394

Summa Eget kapital**183 948 103 186 317 606**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 685 000	23 370 000
Summa Långfristiga skulder		11 685 000	23 370 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 016 075	11 597 025
Leverantörsskulder		128 320	3 908 690
Skatteskulder		495 390	570 696
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	485 055	510 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	609 207	1 150 616
Summa Kortfristiga skulder		24 734 047	17 737 327

Summa Skulder**36 419 047 41 107 327****Summa Eget kapital och skulder****220 367 150 227 424 933**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-719 914	-223 265
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 461 246	1 435 727
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 461 246	1 435 727
---	-----------	-----------

Erhållen ränta	23 527	55 262
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 697 996	-1 252 242
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

66 863	15 481
--------	--------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 567 770	130 944 520
--	-----------	-------------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 397 449	-66 531 964
---	------------	-------------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-829 679	64 412 555
---	----------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-762 816	64 428 037
----------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-139 467 913
---	---	--------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-139 467 913
--	---	--------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	155 700 000
--	---	-------------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-265 950	-89 064 847
--	----------	-------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 950	66 635 153
---	----------	------------

Årets kassaflöde

-1 028 766	-8 404 723
------------	------------

Likvida medel vid årets början	1 706 016	10 110 739
--------------------------------	-----------	------------

Likvida medel vid årets slut	677 249	1 706 016
------------------------------	---------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 958 372	1 961 765
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	242 808	212 799
	Hyror garage och parkeringsplatser	140 345	87 387
	Hyror informationsöverföring	88 800	62 926
	Övriga primära intäkter	5 245	0
	Summa Bruttoomsättning	3 435 570	2 324 876
	Avgiftsavgdrag	-516 191	0
	Summa	-516 191	0
	Summa Nettoomsättning	2 919 379	2 324 876
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	HSB Bostad bidrag	516 191	0
	Övriga sekundära intäkter	59 734	56 700
	Summa Övriga rörelseintäkter	575 925	56 700

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-223 384	-148 024
	Snö och halk-bekämpning	-59 622	-75 606
	Reparationer	-252 942	-183 918
	Planerat underhåll	-4 596	0
	Försäkringsskador	-2 740	0
	EI	-278 155	-163 410
	Uppvärmning	-283 280	-161 424
	Vatten	-123 444	-79 910
	Sophämtning	-40 012	-41 398
	Fastighetsförsäkring	-47 805	-33 334
	Kabel-TV och bredband	-66 914	-69 856
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 400	20
	Förvaltningsavtalskostnader	-127 348	-118 971
	Övriga driftkostnader	-10 447	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 556 091	-1 075 831
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-42 840	0
	Administrationskostnader	-1 016	-231
	Extern revision	-2 114	-15 000
	Medlemsavgifter	-13 022	-8 000
	Föreningsverksamhet	-1 800	-8 825
	Övriga förvaltningskostnader	-92 241	-19 831
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-153 034	-51 887
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-2 625
	Övriga arvoden	-34 125	-28 875
	Sociala avgifter	-10 722	-9 897
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-44 847	-41 397
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 166	51 252
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 361	4 010
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 527	55 262

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 659 968	-1 397 369
	Övriga räntekostnader	-13 148	-2 497
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 673 116	-1 399 866
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 582 825	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 372 175	44 372 175
	Årets investeringar	0	178 582 825
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	222 955 000	222 955 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 435 727	0
	Årets avskrivningar	-2 461 246	-1 435 727
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 896 973	-1 435 727
	<i>Utgående redovisat värde</i>	219 058 027	221 519 273
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 108 000	20 900 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 480 000	48 799 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	140 588 000	69 699 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 055 000	35 055 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 055 000	35 055 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	588 786	1 706 016
	Övriga fordringar	475 565	3 992 049
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 064 351	5 698 065
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 309	199 175
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	156 309	199 175

Not 12 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 2	88 463	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	88 463	0

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	4,99%	2025-09-01	11 685 000	0
Danske Bank	4,98%	2027-08-31	11 685 000	0
Nordea	3,06%	2025-09-02	11 331 075	360 000
			34 701 075	360 000

Långfristig del	11 685 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 016 075
Kortfristig del	23 016 075
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	360 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 440 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	4,99%	2025-09-01	11 685 000	0
Danske Bank	4,98%	2027-08-31	11 685 000	0
Nordea	3,06%	2025-09-02	11 331 075	360 000
			34 701 075	360 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 016 075
Kortfristig del	23 016 075

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	21 219	0
Källskatt	10 236	0
Övriga kortfristiga skulder	453 600	510 300
<i>Summa Övriga skulder</i>	485 055	510 300

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	227 928	172 923
	Upplupna räntekostnader	122 744	147 624
	Övriga upplupna kostnader	258 535	830 069
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	609 207	1 150 616

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REDOVISNING AV
PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING
FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING DIALOGEN I STOCKHOLM

Produktionskostnad enligt ekonomisk plan

Byggnadskostnad:	222 955 000
------------------	-------------

Produktionskostnad brutto:	222 955 000
-----------------------------------	--------------------

Produktionskostnad netto:	222 955 000
----------------------------------	--------------------

Slutlig produktionskostnad

Kontraktssumma:	222 955 000
-----------------	-------------

Produktionskostnad brutto:	222 955 000
-----------------------------------	--------------------

Finansiering enligt ekonomisk plan

Danske Bank Ränta 3,23%, bindningstid 3 månader	11 685 000
Amortering 351 900 kr	

Danske Bank Ränta 4,19%, bindningstid 2 år	11 685 000
Amortering 0 kr	

Danske Bank Ränta 4,58 %, bindningstid 4 år	11 685 000
Amortering 0 kr	

Summa lån:	35 055 000
------------	------------

Insatser:	187 900 000
-----------	-------------

Summa finansiering:	222 955 000
----------------------------	--------------------

Nuvarande finansiering

Lån

Danske Bank Ränta 4,99 %, bunden t o m 2025-09-01	11 685 000
Amortering 0 kr	

Nordea, Ränta 3,06 %, bunden t o m 2025-09-02	11 331 075
Amortering 360000 kr/år	

Danske Bank, Ränta 4,98 %, bunden t o m 2027-08-31	11 685 000
Amortering 0 kr/år	

Total summa lån:	34 701 075
------------------	------------

Insatser:	187 900 000
-----------	-------------

Summa nuvarande finansiering:	222 601 075
--------------------------------------	--------------------

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dialogen i Stockholm, org.nr. 769637-9762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dialogen i Stockholm för räkenskapsåret 2024. 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 2024 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. Revisorens 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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. Risken 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 Bostadsrättsförening Dialogen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Victor Lund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Dialogen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND GRÖNDAL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:03:04



CAMILLA BRÄNNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:42:59



RIKARD BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 22:50:23



SARA RUNNDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:13:35



JONAS PALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:09:49



VICTOR LUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 11:05:34



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 09:39:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Dialogen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VICTOR LUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 11:11:36



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 09:39:06



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)