

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Dalängen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalängen, 716401-3570, i Håbo kommun, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Brf Dalängen är av Skatteverket klassad som ett privatbostadsföretag, d v s en så kallad ”Äkta bostadsrättsförening”. Föreningen har ingen egentlig huvudman.

Föreningen har 46 bostadsrätter i småhus på fastigheten Bålsta 48:1. Föreningen äger marken. Den totala bostadsytan är 4 213 kvm enligt taxeringsbeslut. Föreningen har en underhållsplan som avser 2022-2041. Planen är aktualiserad under 2024.

Föreningens stadgar har uppdaterats och kompletterats under året. Arbete har påbörjats avseende nya trivselregler för föreningen.

Ekonomisk förvaltare har Upplands Brf Service AB varit. 1 januari 2025 tas den ekonomiska förvaltningen över av LB FöretagsEkonomi AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam fr o m 1 mars 2024, därförinnan hos Länsförsäkringar Uppsala.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 59 medlemmar. Under året har fem medlemmar avgått, och åtta medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar vid årets slut är 62.

Av föreningens 46 lägenheter har under 2024 sju lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning från ordinarie föreningsstämma den 20 maj var:

Carina Holt	Ordförande
Christina Willman	Sekreterare
Sofi Loginger	Ledamot
Tommie Larsson	Ledamot
Maria Odén	Ledamot

Suppleanter var Sara Lindqvist, Emil Edberg samt Fredrik Metzner.

Vicevärd var Christer Odenborg.

Efter att styrelsen, styrelsesuppleanter samt vicevärd avgick den 11 juni 2024 valdes en ny styrelse på extra föreningsstämma den 29 juli 2024. Styrelsen har sedan dess haft följande sammansättning:

Lage Nilsson	Ordförande
Christina Willman	Sekreterare
Kerstin Claesson Callahan	Ledamot
Karl Jöesaar	Ledamot
Niklas Vedom	Ledamot

Suppleanter har Stefan Akmar, Fredrik Metzner samt Håkan Hansson varit.

Vicevärdar har Niklas Vedom, Stefan Akmar samt Fredrik Metzner varit.

Revisor har Niklas Feiff varit med revisorssuppleant Lovisa Lindholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2024. Extra föreningsstämma hölls den 29 april 2024 angående nya stadgar och 29 juli 2024 angående byte av styrelse. Styrelsen har under året haft 17 protokollförda sammanträden.

Föreningsarvoden har varit enligt följande, räknat per år:

Ordförande 11 000 kr	Vicevärdar totalt 10 000 kr
Sekreterare 10 000 kr	Underhållsarbeten 200 kr/timme
Ledamot 3 000 kr	Mötesarvode 300 kr

Händelser under året

Målning av hus

Viss komplettering har gjorts avseende de grå husen, därefter har projektet målning av de grå husen avslutats.

Projektering har gjorts och offerter tagits in avseende målning av de röda husen samt tvätt av tak.

Fönsterbyten

Efter bortforsling av de gamla fönstren har projektet med fönsterbyten avslutats.

Övrigt Underhåll

Staket och grindar har lagats och målats. Samtliga filter har bytts ut i alla hus.

Besiktning av grunder avseende avloppsrör och isolering.

2 hus har därefter åtgärdats.

Nya postboxar har satts upp efter krav från PostNord.

Städdagar genomfördes i maj och oktober. 2 informationsmöten har hållits under året.

I övrigt allmänt underhåll av hus, staket, grindar och mark.

Ekonomi

Styrelsen beslöt i december att amortera 3 miljoner kr på det lån som omsätts i januari 2025.

Årsavgiften höjs 14% fr o m 1 januari 2025 för att möta ökade kostnader på grund av inflation samt investeringar och planerat underhåll.

Under våren 2025 beslutade styrelsen att övergå från K2 till K3-redovisning. Övergången sker enligt Bokföringsnämndens regler fr o m 1 januari 2023.

Uppskrivning mark

Efter värdering har markvärdet skrivits upp med 58 miljoner kr till 60 miljoner kr.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	2 840	2 727	2 539	2 533	2 532
Resultat efter finansiella poster	125	-1 797	-368	643	729
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	68%	12%	23%	23%	21%
Lån kr/m ² bostadsrättsyta	6 663	6 803	4 590	4 745	4 896
Årsavgift* per m ² bostadsrätt	662	646	602		
Sparande kr per m ² totalarea	193	73	-4		
Räntekänslighet	10,1%	10,5%	7,6%		
Årsavgiften* i % av totala rörelseintäkter	98%	100%	99%		

Den totala bostadsytan är 4 213 kvm enligt taxeringsbeslut.

Kostnader för el till uppvärmning och vatten ingår inte i årsavgiften.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift*:	Årsavgift, avgift kabel-TV och avgift bostadsrättstillägg.
Sparande:	Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) per kvm totalarea.
Räntekänslighet:	Lån dividerat med årsavgifter. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 145 160	1 804 955	0	2 850 623	-5 171 525	629 213
Förändring genom K3-konvertering						
Fönsterbyte 2023					3 701 236	
Ny komponentavskrivning					-628 182	
Gamla bokförda avskrivningar					301 202	
Just. IB efter konvertering	1 145 160	1 804 955		2 850 623	-1 797 269	
Uppskrivning mark			58 000 000			58 000 000
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning t underhållsfond		469 809		-469 809		
Balanseras i ny räkning				-1 797 269	1 797 269	
Årets resultat					125 065	125 065
Belopp vid årets utgång	1 145 160	2 274 764	58 000 000	583 545	125 065	62 128 534

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	583 545 kr
Årets resultat	<u>125 065 kr</u>
	708 610 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	469 809 kr
I ny räkning överföres	<u>238 801 kr</u>
	708 610 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>2 839 898</u> 2 839 898	<u>2 727 392</u> 2 727 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-986 856	-1 010 888
Underhållskostnader	Not 3	-204 708	-2 061 075
Övriga externa kostnader	Not 4	-120 665	-98 098
Personalkostnader	Not 5	-139 306	-268 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7	<u>-657 674</u> -2 109 209	<u>-647 288</u> -4 085 960
Rörelseresultat		730 689	-1 358 568
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 542	53 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-711 166</u> -605 624	<u>-491 802</u> -438 701
Årets resultat		125 065	-1 797 269



BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Matriella Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 6

83 832 879

26 461 061

Maskiner, inventarier och installationer

Not 7

72 584

50 150

83 905 463**26 511 211****Summa anläggningstillgångar****83 905 463****26 511 211****Omsättningstillgångar****Kortfristiga Fordringar**

Årsavgiftsfordringar

33 100

600

Skattekonto

531

683

Övriga kortfristiga fordringar

2 086

0

Förutbetalda kostnader

Not 8

51 976

34 257

87 693**35 540****Kassa och bank**

Kassa och bank

Not 9

6 709 480

6 712 357

6 709 480**6 712 357****Summa omsättningstillgångar****6 797 173****6 747 897****SUMMA TILLGÅNGAR****90 702 636****33 259 108****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

1 145 160

1 145 160

Uppskrivningsfond

58 000 000

0

Underhållsfond

2 274 764

1 804 955

61 419 924**2 950 115****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

583 545

2 850 623

Årets resultat

125 065

-1 797 269

708 610**1 053 354****Summa eget kapital****62 128 534****4 003 469****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 10

18 853 309

28 195 474

18 853 309**28 195 474****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 10

9 219 478

466 933

Leverantörsskulder

Not 11

11 048

287 429

Skatteskulder

26 552

49 516

Momsskuld

1 012

0

Övriga skulder

Not 12

68 674

93 029

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

394 029

163 258

9 720 793**1 060 165****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****90 702 636****33 259 108**

KASSAFLÖDESANALYS**2024****2023****Den löpande verksamheten**

Inbetalningar från medlemmar

Not 14

3 043 424

2 533 256

Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket
och styrelsen

Not 15

-1 797 593

-3 269 213

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
betalning av räntor****1 245 831****-735 957**

Erhållen ränta

105 542

53 101

Erlagd ränta

-712 704

-423 079

Kassaflöde från den löpande verksamheten**638 669****-1 105 935****Investeringsverksamheten**

Förändring materiella anläggningstillgångar

-51 926

-3 701 236

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-51 926****-3 701 236****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

10 000 000

Amortering av lån

-589 620

-675 027

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-589 620****9 324 973****Årets kassaflöde****-2 877****4 517 802**

Likvida medel vid årets början

6 712 357**2 194 555**

Likvida medel vid årets slut

6 709 480**6 712 357**

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången har medföljt förändringar av byggnadens bokförda värde & eget kapital.

Byte av redovisningsprincip

Föreningen har under året övergått till att tillämpa K3-regelverket. Förändringen har genomförts i syfte att möjliggöra en uppdelning av framtida underhåll på specifika komponenter i stället för att redovisa byggnaden som en enhetlig tillgång. Detta bedöms ge föreningen en mer tillförlitlig kontroll över avskrivningar både på aggregerad och detaljerad nivå. Genom att i större utsträckning kunna aktivitera underhåll per huskropp erhålls även ett mer rättvisande värde i redovisningen.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för garage och sophämtning..

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

	2024	2023
Grundkonstruktion (Stomme & grund)	100 år	100 år
Yttervägg (Fasad)	50 år	50 år
Yttertak	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år
Ventilation	25 år	25 år
El	60 år	60 år
Värme, sanitet, VA	50 år	50 år
Styr- och övervakning	15 år	15 år
Restpost	100 år	100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 0,75% av taxeringsvärdet, dock max 9 525 kr per bostadshus.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Vid årets utgång har föreningen ett taxerat underskott på 20 473 tkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt direkt metod.

Not 1	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 715 024	2 653 368
Kabel-TV	57 408	57 408
Bostadsrättstillägg	16 038	11 616
Laddstolpar	12 000	3 000
El till laddstolpar	4 456	0
Ersättning från medlem	32 972	0
Överlåtelseavgifter	2 000	2 000
	2 839 898	2 727 392

I årsavgiften ingår garage och sophämtning.

Not 2		
Driftskostnader		
Förbrukningsinventarier o -material	18 372	61 996
Filter till värmefläcktar	36 969	0
Markkostnader gemensamma områden	5 135	18 025
Vinterkostnader	66 618	80 803
Skadedjurssanering	0	4 051
Elkostnader	36 561	39 373
Vattenavgifter	6 732	5 983
Sophämtning	159 871	161 825
Grovsopor	34 013	7 215
Försäkring	127 027	147 007
Kabel-TV	57 408	57 408
	548 706	583 686
Fastighetsavgift	438 150	427 202
Summa driftskostnader	986 856	1 010 888

Not 3		
Underhållskostnader		
VVS	6 879	52 917
Värmeanläggningar övrigt	41 846	10 174
Fläcktar övrigt	23 338	0
Elreparationer	9 651	37 670
Låssystem	0	12 983
Byte fönster	0	3 701 236
Konvertering K3		-3 701 236
Målning hus	28 500	1 336 375
Hus utvändigt övrigt	35 429	486 824
Staket/grindar/plank	6 589	258
Föreningens förråd	17 223	2 513
Övrigt underhåll	13 709	0
Försäkringsskada	21 544	121 361
	204 708	2 061 075

Not 4	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	17 340	32 877
Revisionsarvode (extern revisor)	24 250	19 875
Ekonomisk förvaltning	35 000	35 000
Förlikningslikvid	32 500	0
Bankavgifter	5 725	4 496
Medlemsavgifter	5 850	5 850
	120 665	98 098
Not 5		
Personalkostnader		
Föreningsarvode	67 900	55 250
Vicevärd	10 000	10 000
Ersättning för underhållsarbeten	30 000	127 100
Utbildning	0	24 875
Sociala avgifter	31 406	51 386
	139 306	268 611
Not 6		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	33 821 406	30 120 170
Fönsterbyte 2023	0	3 701 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 821 406	33 821 406
Ingående avskrivningar	-9 360 345	-8 732 163
Årets avskrivningar	-628 182	-628 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 988 527	-9 360 345
Utgående redovisat värde byggnader	23 832 879	24 461 061
Mark		
Ingående balans	2 000 000	2 000 000
Uppskrivning efter värdering	58 000 000	0
Utgående balans	60 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	83 832 879	26 461 061
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 125 000	39 546 000
Taxeringsvärde mark	39 468 000	28 842 000
	80 593 000	68 388 000

Not 7**Maskiner, inventarier och installationer**

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	320 929	320 929
Årets inköp, postboxar	51 926	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 855	320 929
Ingående avskrivningar	-270 779	-251 673
Årets avskrivningar enligt plan	-29 492	-19 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 271	-270 779
Utgående redovisat värde	72 584	50 150

Not 8**Förutbetalda kostnader**

Försäkring	40 892	24 798
Snöröjningsavtal	3 425	3 425
Medlemsavgift	5 850	5 850
Hemsida	1 029	0
Övrigt	780	184
	51 976	34 257

Not 9**Kassa och bank**

Handelsbanken	2 203 986	4 459 267
SBAB Sparkonto	4 505 494	2 253 090
	6 709 480	6 712 357

Not 10**Skulder till kreditinstitut**

Långgivare, nr och räntesats	Villkors- ändringsdag	Belopp 2024	Amortering	Belopp 2023
SBAB, 61560785		0	191 906	191 906
SBAB, 10282047 2,32%	25-01-17	8 877 789	166 821	9 044 610
SBAB, 10285453 0,90%	26-01-12	9 294 998	130 893	9 425 891
SBAB, 32842887 4,032%	27-05-19	4 950 000	50 000	5 000 000
SBAB, 32842895 4,31%	27-09-15	4 950 000	50 000	5 000 000
		28 072 787	589 620	28 662 407
Kortfristig del av långfristig skuld		9 219 478		466 933

Enligt direktiv i ÅRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lånet som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nytt lån.

Not 11	2024	2023
Leverantörsskulder		
Snöröjning	0	6 541
Bosjön Bygg	0	146 611
Din El	0	32 806
Bostadsrätterna	5 850	0
Skörby Plattsättning	0	93 745
Widéns Villaventilation	1 692	1 692
Övrigt	3 506	6 034
	11 048	287 429

Not 12		
Övriga skulder		
Inre reparationsfond	13 036	13 191
Källskatt december	27 870	41 895
Arbetsgivaravgifter december	27 768	37 943
	68 674	93 029

Not 13		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden	4 200	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	245	0
Upplupna kostnadsräntor	117 074	118 612
Förutbetalda avgifter	253 096	17 070
El	4 181	4 553
Snöröjning	10 534	20 179
Sophämtning	3 484	2 304
Fortnox	172	0
Handelsbanken	1 043	540
	394 029	163 258

Not 14	2024	2023
Inbetalningar från medlemmar		
Inbetalda årsavgifter	2 839 898	2 727 392
Förändring av förutbetalda årsavgifter	236 026	-195 591
Förändring av årsavgiftsfordringar	-32 500	1 455
	3 043 424	2 533 256

Not 15		
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen		
Driftskostnader, inkl fastighetsskatt	-986 856	-1 010 888
Underhållskostnader	-204 708	-2 061 075
Övriga externa kostnader	-120 665	-98 098
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	-139 306	-268 611
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	-346 058	169 459
	-1 797 593	-3 269 213



Not 16**2024****2023****Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

30 313 000

30 313 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Bålsta, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

.....
Lage Nilsson.....
Kerstin Claesson Callahan.....
Karl Jöesaar.....
Niklas Vedom.....
Christina Willman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

.....
Niklas Feiff
Auktoriserad Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 09:45

SENT BY OWNER:

Niklas Feiff · 04.06.2025 09:54

DOCUMENT ID:

HJhjs_Tfel

ENVELOPE ID:

rkioj_pfeg-HJhjs_Tfel

DOCUMENT NAME:

241231 ÅR Brf Dalängen.pdf

13 pages

SHA-512:

428c80db75ea2265aa81f3a1e8ee1b3375e6b37a3d6f00
92f48d17e3b66af81fda215be9365238d638c04d69fe143
201359291b07d3e39616329a8aab46e1e65

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Lage Nilsson lagenilssons@gmail.com	 Signed Authenticated	06.06.2025 15:53 06.06.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/13) IP: 82.100.127.44
2. Ann Christina Villman christina_villman@bio-ra d.com	 Signed Authenticated	06.06.2025 16:07 06.06.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/14) IP: 82.100.91.218
3. KARL JÖESAAR kalle@joesaar.se	 Signed Authenticated	07.06.2025 11:15 07.06.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/16) IP: 35.158.152.146
4. NIKLAS VEDOM niklas.vedom@uffesotare. se	 Signed Authenticated	07.06.2025 11:46 07.06.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/16) IP: 82.100.127.67
5. KERSTIN CLAESSION CAL LAHAN kallstugan@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2025 14:31 07.06.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/13) IP: 82.100.127.56
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 09:45 09.06.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 62.109.35.250

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed