

Brf Dalen



ÅRSREDOVISNING 2024



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö med säte i VÄRMDÖ org.nr. 716420-4203 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-22

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ösby 1:205	1991-01-01	1991 och 1992
Ösby 1:206	1991-01-01	1992
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 318
130	parkeringsplatser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	775
Totalt 242 objekt		11 093

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 54 st 3 rok, 5 st 3.5 rok, 45 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värmdö Ösby GA:4	G:A	716420-8519	38,94	Vägar, Gång-och cykelvägar, Grönområde, Vägbelysning
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cecilia Berlin	Ordförande	2013-05-02	
Janurban Modigh	Ledamot	2024-05-09	
Bengt Persson	Ledamot	2016-04-29	2024-05-09
David Fredlund	Ledamot	2020-06-15	
Viveka Elfström	Ledamot	2023-05-16	2024-05-09
Jarno Ylivirta	Ledamot	2022-05-02	
Kaj Virtanen	Ledamot	2023-05-16	
Camilla Eliasson	Ledamot	2024-05-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Fredlund och Camilla Blomquist Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Berlin, David Fredlund, Kaj Virtanen och Camilla Eliasson.

Revisorer har varit: Lars Andersson med Kim Rosén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

Valberedning har varit: Sofie Englund (sammankallande), Sofie Englund, Ninni Wester samt Stefan Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 27röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 15% 2024-04-01.

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

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

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

På Bergmossevägen vill 5 st. boende på nr.1, 3, 7, 9 och 13 köpa loss kvadratmeter i trapphusen som idag ägs av Brf. Dalen. Styrelsen har godkänt detta och nu ska det tas upp på en extra föreningsstämma som kommer att hållas den 5 mars 2025 för att se om förslaget bifalles.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	OVK besiktningar lägenheter
2020	Byte av dålig panel på förråd och ommålning södersidor
2022	Installation av 8 st.laddplatser för elbilar
2022	Installation av AC för bostadsrätterna.

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK besiktning förskolan
2025	Renovering, målning av föreningslokalen
2025	Uppdatering av trädvårdsplanen
2025	Service på AC som installerats i lägenheterna
2028	OVK besiktning Ivato ,förskolan och samtliga lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	81	52	146	213	235
Skuldsättning, kr/kvm	4 778	4 778	4 778	4 778	4 778
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 137	5 137	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	253	221	222	221	194
Årsavgifter, kr/kvm	719	649	662	662	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	786	716	664	653	657
Nettoomsättning, tkr	8 629	7 836	7 371	7 239	7 275
Resultat efter finansiella poster, tkr	-588	-1 734	-1 288	-1 285	-1 437
Soliditet, %	58	58	59	59	60

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt, och föreningens nyckeltal för sparande till yttre underhåll har ökat mot föregående år.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	31 881 043	0	0	31 881 043
Kapitaltillskott/extra insats, kr	45 000 000	0	0	45 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	8 818 838	0	0	8 818 838
Underhållsfond, kr	3 962 100	0	1 867 684	5 829 784
S:a bundet eget kapital, kr	89 661 981	0	1 867 684	91 529 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 695 699	-1 733 788	-1 867 684	-16 297 171
Årets resultat, kr	-1 733 788	1 733 788	-588 300	-588 300
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 429 487	0	-2 455 984	-16 885 471
S:a eget kapital, kr	75 232 494	0	-588 300	74 644 194

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 916 000 kr samt ianspråktagande skett med 48 316 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	-14 429 487
Årets resultat, kr	-588 300
Reservation till underhållsfond, kr	-1 916 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	48 316
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 885 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-16 885 471

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	8 629 082	7 835 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 394	109 693
Summa Rörelseintäkter		8 715 476	7 945 284

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 032 481	-5 316 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 991	-167 322
Personalkostnader	Not 6	-499 983	-732 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 433 394	-1 436 919
Summa Rörelsekostnader		-7 168 849	-7 653 270

Rörelseresultat

1 546 627
292 014

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	83 116	60 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 218 044	-2 086 077
Summa Finansiella poster		-2 134 927	-2 025 802

Resultat efter finansiella poster

-588 300
-1 733 788

Resultat före skatt

-588 300
-1 733 788

Årets resultat

-588 300
-1 733 788

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	124 274 747	125 705 167
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	61 274
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		124 274 747	125 766 441
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		124 275 247	125 766 941

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 104	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 380 783	934 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	317 064	116 913
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 710 951	1 051 759
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 100 000	2 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 100 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	74 735	50 182
<i>Summa Kassa och bank</i>		74 735	50 182
Summa Omsättningstillgångar		4 885 686	3 701 941
Summa Tillgångar		129 160 933	129 468 882



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	85 699 881	85 699 881
Fond för yttre underhåll	5 829 784	3 962 100
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	91 529 665	89 661 981

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-16 297 171	-12 695 699
Årets resultat	-588 300	-1 733 788
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-16 885 471	-14 429 487

Summa Eget kapital**74 644 194****75 232 494**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	53 000 000	53 000 000
Leverantörsskulder		372 208	189 566
Skatteskulder		16 018	20 949
Övriga kortfristiga skulder		54 040	164 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 074 473	861 663
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		54 516 739	54 236 388

Summa Skulder**54 516 739****54 236 388****Summa Eget kapital och skulder****129 160 933****129 468 882**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 546 627	292 014
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 433 394	1 436 919
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 433 394	1 436 919
Erhållen ränta	81 670	50 642
Erlagd ränta	-2 224 570	-2 079 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	837 121	-300 191
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-216 360	556 333
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	286 878	-194 275
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	70 518	362 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	907 639	61 867
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	58 299	120 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	58 299	120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	965 938	181 867
Likvida medel vid årets början	3 578 059	3 396 192
Likvida medel vid årets slut	4 543 997	3 578 059

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	46 520 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 127 430	6 404 764
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	287 616	287 616
Årsavgifter lokaler	1 062 798	954 988
Hyror övrigt	3 600	3 600
Övriga primära intäkter	147 638	184 623
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 629 082	7 835 591
<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 629 082	7 835 591

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	14 987
Övriga sekundära intäkter	86 394	94 706
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	86 394	109 693

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-773 858	-486 620
	Snö och halk-bekämpning	-5 061	-5 061
	Reparationer	-238 291	-226 844
	Planerat underhåll	-48 316	-870 513
	Försäkringsskador	-52 184	-67 276
	EI	-215 758	-159 401
	Uppvärmning	-1 524 793	-1 522 338
	Vatten	-1 068 577	-774 921
	Sophämtning	-292 822	-286 003
	Fastighetsförsäkring	-210 882	-224 701
	Kabel-TV och bredband	-279 587	-279 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-167 890	-163 667
	Förvaltningsavtalskostnader	-154 463	-247 446
	Övriga driftkostnader	0	-1 946
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 032 481	-5 316 322
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 708	-25 767
	Administrationskostnader	-39 126	-36 398
	Extern revision	-16 375	-37 500
	Medlemsavgifter	-38 970	-36 860
	Föreningsverksamhet	-12 170	-20 836
	Övriga förvaltningskostnader	-48 641	-9 961
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-202 991	-167 322
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 600	-11 592
	Styrelsearvoden	-244 125	-226 025
	Löner och övriga ersättningar	-113 125	-258 495
	Sociala avgifter	-130 133	-155 913
	Uttagsbeskattning	0	-80 682
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-499 983	-732 707

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	2 469	4 511
	Ränteintäkter placeringar	80 246	52 913
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	401	2 851
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	83 116	60 275
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	-2 214 678	-2 085 769
	Övriga räntekostnader	-3 366	-308
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 218 044	-2 086 077
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 182 600	165 182 600
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 679 000	5 679 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	338 510	47 014
	Årets investeringar	0	291 496
	Årets försäljningar/utrangeringar	-58 299	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	171 141 810	171 200 110
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 494 943	-44 119 907
	Årets avskrivningar	-1 372 120	-1 375 035
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-46 867 063	-45 494 943
	<i>Utgående redovisat värde</i>	124 274 747	125 705 167
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	181 000 000	181 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	127 227 000	127 227 000
	Varav i eget förvar	-9 761 000	-9 761 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	117 466 000	117 466 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	764 416	764 416
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	764 416	764 416
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-703 142	-641 259
	Årets avskrivningar	-61 274	-61 883
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-764 416	-703 142
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	61 274
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 369 262	927 877
	Övriga fordringar	11 521	6 969
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 380 783	934 846
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	11 079	9 633
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	305 985	107 280
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	317 064	116 913
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	74 735	50 182
	<i>Summa Kassa och bank</i>	74 735	50 182

Not 14 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>
Swedbank	2,94%	2025-03-28	53 000 000	0
			53 000 000	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			53 000 000	
Kortfristig del			53 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%			
Finns swap-avtal	Nej			

Not 15 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>
Swedbank	2,94%	2025-03-28	53 000 000	0
			53 000 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			53 000 000	
Kortfristig del			53 000 000	

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			698 436	518 717
Upplupna räntekostnader			12 994	19 521
Övriga upplupna kostnader			363 043	323 425
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			1 074 473	861 663

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalen i Värmdö, org.nr. 716420-4203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CECILIA BERLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:02:39



KAJ VIRTANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:57:46



DAVID FREDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:50:00



CAMILLA ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:10:15



JARNO YLIVIRTA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:48:23



JANURBAN MODIGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:55:54



LARS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:10:00



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:51:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:12:45



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:54:26



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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