



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Dalkullan I Sandviken

Sparande 174 kr/kvm	Investeringsbehov 10 408 kr/kvm	Skuldsättning 3 688 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	Energikostnad 269 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 721 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
174 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Investeringsbehov
10 408 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 688 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Energikostnad
269 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Årsavgift
721 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

-

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Dalkullan I Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0787 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dalkullan 1	1949-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	284
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 313
29	p-platser	0
Totalt 91 objekt		3 597

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 23 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Lisberger	Ordförande
Tommy Rydstrand	Ledamot
Erik Hammarberg	Ledamot
Malin Östlund	Ledamot
Marcus Norberg	Ledamot
Ebba Lindholm	Ledamot
Kristina Nygren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Lisberger, Malin Östlund, Ebba Lindholm samt suppleant Kristina Nygren.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Lisberger, Tommy Rydstrand, Malin Östlund, Marcus Norberg och Ebba Lindholm.

Revisorer har varit: Per Erik Pousette vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bo Hessman (sammankallande) och Eva Elisabeth Isaksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs andra beslut gällande nya HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-09. Styrelsen kommer se över och uppdatera underhållsplanen under 2025.

Under 2024 har en del hänt i föreningen. I början på året tog vi in tre offerter på byte av lägenhetsdörrar. Den dörr vi helst ville ha var inte den billigaste, men enligt omdömen den säkraste och med bäst ljudisolering. Efter en del förhandlande fick vi ner priset så den dörr vi ville ha också blev den billigaste. Dörrbytet genomfördes på bästa sätt och vi kände oss mycket nöjda. Med nya dörrar kändes trapphusen inte lika trevliga. Vi tog därför in offerter på målning av samtliga trapphus. Vi fick in tre offerter från olika företag. Något som förvånade oss var skillnaden i pris. En av firmorna skulle ha lika mycket per trapphus som den firma vi sedan anlätade tog för alla sex trapphusen. Arbetet genomfördes och trapphusen blev ljusa och fina.

Under hösten har det gjorts en del utomhus. Flera dåligt skötta planteringar har tagits bort och istället blivit gräsmatta. Vid uteplatsen framför 54 huset har nya buskar planterats i mellanrummen mellan de befintliga buskarna. Nya buskar har också

planterat vid sidan av entreerna. I slutet på året har beställt 4 laddstolpar som kommer att sättas upp vid parkeringarna mellan 50 och 52 husen.

Vi har en lokal i 54-husets källare som länge hyrts av ett byggföretag. När de sa upp kontraktet till den 1/1-2025 så har vi sökt en ny hyresgäst. Nu har lokalen fått en ny hyresgäst från den 1/1-2025. Det är en VVS-firma som flyttar in.

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

Årtal	Åtgärd
2023	Inga större investeringar.
2022	Diskussion om nya lägenhetsdörrar. Inga beslut vi avvaktar så länge.
2021	Nya inglasade balkonger
2020	Lagning av skador på husfasaderna
2024	Byte till nya säkerhetsdörrar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärder på golven i tvättstugorna
2026	Förbesiktning av taken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	174	182	186	174	181
Skuldsättning, kr/kvm	3 688	3 775	3 868	3 970	2 232
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 004	4 099	4 200	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	4
Energikostnad, kr/kvm	269	266	229	235	222
Årsavgifter, kr/kvm	721	677	651	651	651
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	76	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	820	815	770	770	694
Nettoomsättning, tkr	2 950	2 879	2 770	2 764	2 491
Resultat efter finansiella poster, tkr	-43	54	190	305	168
Soliditet, %	27	26	26	24	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltal skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader, driftskostnader samt underhållskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) har styrelsen beslutat om en höjning med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	68 175	0	0	68 175
Upplåtelseavgifter, kr	388 555	0	0	388 555
Underhållsfond, kr	3 736 573	0	-48 555	3 688 016
S:a bundet eget kapital, kr	4 193 303	0	-48 555	4 144 746
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	804 426	54 362	48 555	907 344
Årets resultat, kr	54 362	-54 362	-43 246	-43 246
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	858 788	0	5 309	864 098
S:a eget kapital, kr	5 052 091	0	-43 246	5 008 844

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 141.000 kr samt ianspråktagande skett med 189.557 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 950 372	2 879 353
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	53 572
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 950 372	2 932 925
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 656 777	-1 570 614
Underhåll enligt plan	Not 5	-189 557	-121 703
Övriga externa kostnader	Not 6	-190 034	-210 670
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-128 119	-220 892
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-480 073	-477 166
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 644 561	-2 601 044
RÖRELSERESULTAT		305 811	331 881
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 193	1 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 250	-279 113
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-349 057	-277 519
ÅRETS RESULTAT		-43 246	54 362

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 909 697	17 437 503
Summa materiella anläggningstillgångar		17 909 697	17 437 503
Summa anläggningstillgångar		17 909 697	17 437 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		56	45
Avräkningskonto HSB		913 041	1 827 451
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	10 818	9 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	84 536	81 749
Summa kortfristiga fordringar		1 008 452	1 918 254
Kassa och bank			
Bank	Not 12	938	938
Summa kassa och bank		938	938
Summa omsättningstillgångar		1 009 389	1 919 191
SUMMA TILLGÅNGAR		18 919 086	19 356 694



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68 175	68 175
Upplåtelseavgifter	388 555	388 555
Fond för yttre underhåll	3 688 016	3 736 573
Summa bundet eget kapital	4 144 746	4 193 303

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	907 344	804 426
Årets resultat	-43 246	54 362
Summa fritt eget kapital	864 098	858 787

Summa eget kapital

5 008 844

5 052 090

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 847 078	7 384 269
Summa långfristiga skulder		2 847 078	7 384 269

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 418 286	6 194 848
Medlemmarnas inre fond	Not 14	36 196	36 196
Leverantörsskulder		102 554	128 282
Aktuell skatteskuld	Not 15	19 396	44 331
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 305	6 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	483 427	510 262
Summa kortfristiga skulder		11 063 165	6 920 335

Summa skulder

13 910 243

14 304 604

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 919 086

19 356 694

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	305 811	331 881
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	480 073	477 166
	<u>785 885</u>	<u>809 046</u>
Erhållen ränta	2 193	1 594
Erlagd ränta	-330 749	-274 315
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>457 328</u>	<u>536 325</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 608	-762
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-101 109	111 102
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>351 611</u>	<u>646 665</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-952 268	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-952 268</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-313 753	-334 332
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-313 753</u>	<u>-334 332</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-914 410	312 333
Likvida medel vid årets början	1 828 389	1 516 056
Likvida medel vid årets slut	<u>913 979</u>	<u>1 828 389</u>
	-914 410	312 333

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 299 320	2 243 280
Årsavgifter egna	285 720	285 720
Årsavgift el	88 133	0
Hysesintäkt lokaler	201 432	188 964
Hysesintäkt garage och bilplatser	68 680	67 428
Konsumtionsavgift el	0	86 473
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 677	7 488
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 410	0
	2 950 372	2 879 353
I årsavgift ingår konsmtionsavgift el, värme, vatten, tv och bredband, samt balkongavgift		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	0	53 572
	0	53 572
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-118 121	-34 482
Sotning	0	-29 042
El	-203 693	-178 998
Uppvärmning	-571 798	-594 075
Vatten	-190 738	-185 070
Renhållning	-80 663	-79 040
TV, bredband, iptelefoni	-44 492	-43 244
Serviceavtal	-56 834	-55 670
Förvaltningskostnader	-250 360	-224 396
Försäkringar	-22 296	-22 296
Fastighetsskatt	-93 460	-93 460
Övriga driftskostnader	-24 321	-30 841
	-1 656 777	-1 570 614
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Dörrbyte samt ommålning trapphus	-189 557	0
Byte torktumlare och tvättmaskin	0	-121 703
	-189 557	-121 703
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 000	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-139 977	-154 015
Kostnader överlåtelse och panter	-3 723	-6 459
Föreningsverksamhet	-6 000	-5 423
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 835	-2 773
Förbrukningsinventarier	0	-5 500
Medlemsavgifter HSB	-24 500	-24 500
	-190 034	-210 670
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-46 900	-47 620
Löner för anställda	-34 871	-104 934
Vicevärdsarvode	-15 756	-15 229
Övriga arvoden	-5 000	-1 930
Revisionsarvode	-4 950	-4 350
Sociala avgifter	-20 642	-46 830
	-128 119	-220 892

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 8	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnader	-480 073	-477 166
		-480 073	-477 166



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 373 477	23 373 477
Årets investering byggnader: Dörrbyte samt ommålning trapphus	952 268	0
Ingående anskaffningsvärde mark	84 526	84 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 410 271	23 458 003

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 020 501	-5 543 335
Årets avskrivningar byggnader	-480 073	-477 166
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 500 574	-6 020 501

Utgående redovisat värde

17 909 697 17 437 503

Redovisade värden byggnader	17 825 171	17 352 977
Redovisade värden mark	84 526	84 526

Fastighetsbeteckning: Dalkullan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	21 200 000	6 000 000	27 200 000	27 200 000
Lokaler		981 000	205 000	1 186 000	1 186 000
		22 181 000	6 205 000	28 386 000	28 386 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	14 468 500	14 468 500
varav i eget förvar	11 000	11 000
Summa ställda säkerheter	14 457 500	14 457 500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 863	4 699
Övrig skattefordran	777	0
Övriga kortfristiga fordringar	5 178	4 309
	10 818	9 008

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	23 007	22 296
Tele 2	7 048	7 045
HSB	48 145	46 566
Övrigt	6 336	5 842
	84 536	81 749

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

Swedbank

938

938

938**938****Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		3,52%	2025-02-28	1 856 250	75 000
Swedbank		3,62%	2025-03-28	1 000 000	0
Swedbank		1,35%	2025-12-22	4 379 875	94 700
Swedbank		3,69%	2025-01-28	3 024 973	82 316
Swedbank		1,39%	2026-04-24	3 004 394	82 316
				13 265 492	334 332

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 922 078

Nästa års amortering av långfristig skuld

82 316

Lån som ska konverteras inom ett år

10 261 098

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

10 343 414

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,70%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 337 328

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

11 593 832

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

36 196

36 196

36 196**36 196****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

0

44 331

Slutskatteskuld föregående år

19 396

0

19 396**44 331****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

393

1 175

Arbetsgivaravgifter

2 912

5 241

3 305**6 416**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	26 576	26 576
Upplupna sociala avgifter	8 230	11 309
Upplupna räntekostnader	46 444	25 943
Förutbetalda årsavgifter och hyror	241 610	250 384
El, Fjärrvärme, Vatten	102 049	112 828
Upplupna arvoden	26 193	35 993
Upplupet revisionsarvode	17 725	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 600	29 729
	483 427	510 262

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Ebba Lindholm	 Erik Hammarberg	 Lars Lisberger
..... Malin Östlund	 Marcus Norberg	 Tommy Rydstrand

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

Per Erik Pousette Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalkullan i Sandviken, org.nr. 785500-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalkullan i Sandviken 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. Revisorernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Brf Dalkullan i Sandviken 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 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 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Erik Pousette
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Dalkullan I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS LISBERGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 07:39:37



ERIK HAMMARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:55:45



MALIN ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:41:13



EBBA LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:40:43



MARCUS NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:29:32



TOMMY RYDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:26:17



PER ERIK POUSETTE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:47:47



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:48:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Dalkullan I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER ERIK POUSETTE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:07:28



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:47:56



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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.