



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Dalberget i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dalberget i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0241 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dalbacken 26, 27	1954-01-01	1956

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 204
11	p-platser	0
4	garage	60
Totalt 35 objekt		1 264

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Lisberger	Ordförande
Therese Bäckius	Ledamot
Sara Hjort	Ledamot
Katrin De Boer	Ledamot
Karin Ekman	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Lisberger, Sarah Hjort samt Karin Ekman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Lisberger, Sara Hjort och Katrin De Boer.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Maria Gunnesson (sammankallande), Monica Schönberg samt Maria Gunnesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% 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.

Det har hänt en hel del i föreningen under 2024. Vi har bytt värmeväxlare och styrsystem för värme och varmvatten. Ett läckage på taket skapade mycket bekymmer. Skador på en lägenhet upptäcktes och samtidigt uppdagades att HSB inte följt en överenskommelse om att hålla taket i skick så länge som möjligt. Vi krävde att HSB skulle betala skadorna på lägenheten. Efter en del skriftväxling accepterade HSB att stå för skadorna eftersom de inte gjort vad de skulle göra enligt överenskommelsen. Styrelsen tecknade ett nytt avtal med ett Gävle företag och de gjorde en besiktning av taket. Då framkom att det fanns risk för nya läckage. Styrelsen tog då ett beslut om att taket skulle bytas under 2025. Vi har i dagsläget fått två offerter på bytet av tak och väntar på en tredje i början på 2025.

Vi har fått fler sopkärl för sortering, plast, glas, metallförpackningar och papper kan nu slängas på hemmaplan. Det finns dock fortfarande sådant som man måste ta hand om själv och åka med till återvinningen. Lampor och lysrör får inte läggas i glas, även andra elartiklar måste tas till återvinningen.

Vi fick in råttor och möss i garagen. Efter rensning av garagen och råttfällor har löst en del av problemet. Inget som drar till sig skadedjur får förvaras i garagen. Flera råttor och möss har fastnat i fällorna.

För att öka tryggheten har flera åtgärder vidtagits. Portkoderna har bytts och nya kraftigare elslutbleck har monterats i ytterdörrarna. Brandsläckare och brandfiltar har satts upp i trapphusen. Skyddsrummet kommer att besiktas i början på 2025. Avgifterna höjs med 7,5% den 1/1-2025 och garage och p-platser med 50 kronor.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Taket besiktas och de mest akuta problemen åtgärdas.
2021	HSB får uppdraget att ta fram hantverkare för att hålla taket i gott skick. Spolning av avloppen Sänkning av värmen i garagen för att spara energi
2022	Nya elledningar och elcentraler till lägenheterna. 3 fas till alla lägenheter. IMD-el installeras men är inte helt klart vid årskiftet. Fortsatt underhåll av taket.
2023	IMD-el dras igång. På grund av det osäkra ekonomiska läget kommer inga större investeringar att göras 2023.
2024	Uppdatering av värme och varmvattensystemet.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Takbyte
2025-26	Om de ekonomiska förutsättningarna finns så behöver låssystemet uppdateras

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	147	58	138	149	248
Skuldsättning, kr/kvm	2 390	2 468	2 546	2 755	2 838
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 509	2 591	2 673	2 755	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	291	324	257	246	217
Årsavgifter, kr/kvm	955	806	775	775	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	87	89	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	990	886	827	863	841
Nettoomsättning, tkr	1 252	1 114	1 045	1 039	1 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	-116	-72	57	55	204
Soliditet, %	27	28	29	28	26

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 nyckeltalen 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 kostnader för byte av undercentral.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 7,5% .

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	36 980	0	0	36 980
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 220 443	0	274 875	1 495 318
S:a bundet eget kapital, kr	1 257 423	0	274 875	1 532 298
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	133 833	-71 513	-274 875	-212 555
Årets resultat, kr	-71 513	71 513	-115 799	-115 799
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	62 320	0	-390 674	-328 354
S:a eget kapital, kr	1 319 743	0	-115 799	1 203 944

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 473.000 kr samt ianspråktagande skett med 198.125 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	62 320
Årets resultat, kr	-115 799
Reservation till underhållsfond, kr	-473 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	198 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-328 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-328 354
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 251 638	1 114 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 451
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 251 638	1 119 914
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 024 439	-858 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 179	-128 574
Personalkostnader	Not 6	-38 737	-40 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-102 876	-86 662
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 270 230	-1 114 201
RÖRELSERESULTAT		-18 592	5 713
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 324	818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 531	-78 044
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-97 207	-77 226
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-115 799	-71 513
ÅRETS RESULTAT		-115 799	-71 513

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 935 445	4 038 321
Summa materiella anläggningstillgångar		3 935 445	4 038 321
Summa anläggningstillgångar		3 935 445	4 038 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	423 884	539 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	74 245	73 930
Summa kortfristiga fordringar		498 128	613 719
Kassa och bank	Not 11	43 006	43 006
Summa kassa och bank		43 006	43 006
Summa omsättningstillgångar		541 134	656 725
SUMMA TILLGÅNGAR		4 476 579	4 695 046

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

36 980

36 980

Fond för yttre underhåll

1 495 318

1 220 443

Summa bundet eget kapital**1 532 298****1 257 423**

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-212 555

133 833

Årets resultat

-115 799

-71 513

Summa ansamlad förlust**-328 354****62 320****Summa eget kapital****1 203 944****1 319 743**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 168 000

1 929 045

Summa långfristiga skulder**2 168 000****1 929 045**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

852 525

1 190 440

Leverantörsskulder

69 377

87 544

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

6 818

2 754

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

175 916

165 521

Summa kortfristiga skulder**1 104 636****1 446 258****Summa skulder****3 272 636****3 375 303****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****4 476 579****4 695 046**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-18 592	5 713
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	102 876	86 662
	84 283	92 375
Erhållen ränta	1 324	818
Erlagd ränta	-95 840	-76 907
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-10 233	16 286
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 274	-2 489
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-6 398	18 124
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-25 905	31 921
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-282 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-282 500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-98 960	-98 960
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-98 960	-98 960
ÅRETS KASSAFLÖDE	-124 865	-349 539
Likvida medel vid årets början	581 884	931 423
Likvida medel vid årets slut	457 018	581 884
	-124 865	-349 539

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	80 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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	2 984 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	1 038 120	970 296
Årsavgift el	53 296	0
Årsavgift TV/bredband	58 560	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	45 800	46 200
Konsumtionsavgift el	0	37 086
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	58 560
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	573	2 321
Övriga primära intäkter och ersättningar	55 289	0
	1 251 638	1 114 463
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	0	5 451
	0	5 451
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-137 145	-10 671
Sotning	0	-14 521
El	-67 708	-107 582
Uppvärmning	-189 401	-192 378
Vatten	-111 156	-109 687
Renhållning	-39 419	-36 470
TV, bredband, iptelefoni	-58 756	-58 755
Obligatoriska besiktningar	0	-23 125
Serviceavtal	-13 817	-18 110
Förvaltningskostnader	-145 867	-169 314
Försäkringar	-17 756	-17 754
Fastighetsskatt	-31 696	-31 696
Periodiskt underhåll	-198 125	-58 750
Övriga driftskostnader	-13 594	-10 003
	-1 024 439	-858 817
Specifikation till periodiskt underhåll		
Byte undercentral	-198 125	0
Elinstallationer	0	-58 750
	-198 125	-58 750
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 050	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-69 356	-96 841
Kostnader överlåtelse och panter	-573	-1 733
Föreningsverksamhet	-2 200	0
Medlemsavgifter HSB	-14 000	-14 000
	-104 179	-128 574
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-31 500	-32 565
Övriga arvoden	-1 575	-1 449
Sociala avgifter	-5 662	-6 134
	-38 737	-40 148
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-102 876	-86 662

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 168 145

6 814 395

Årets investering byggnader: IMD

0

353 750

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

7 168 145

7 168 145

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 129 824

-3 043 162

Årets avskrivningar byggnader

-102 876

-86 662

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 232 700

-3 129 824

Utgående redovisat värde

3 935 445

4 038 321

Redovisade värden byggnader

3 935 445

4 038 321

Fastighetsbeteckning: Dalbacken 26, 27

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	8 200 000	2 338 000	10 538 000	10 538 000
		8 200 000	2 338 000	10 538 000	10 538 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

5 809 400

5 809 400

Summa ställda säkerheter

5 809 400

5 809 400

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

414 013

538 878

Skattekonto

5 036

165

Övrig skattefordran

4 835

746

423 884

539 789

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring

18 121

17 756

Telia

14 714

14 689

HSB

34 811

33 513

Övrigt

6 599

7 972

74 245

73 930

Not 11 KASSA OCH BANK

Kassa

1 762

1 762

Handelsbanken

41 244

41 244

43 006

43 006

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,99%	2026-01-30	1 210 720	14 720
Stadshypotek	3,72%	2027-01-30	988 000	16 000
Stadshypotek	4,33%	2025-04-30	103 480	7 136
Stadshypotek	1,46%	2025-01-30	123 975	17 100
Stadshypotek	1,66%	2025-03-01	594 350	27 501
			3 020 525	82 457
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 168 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				30 720
Lån som ska konverteras inom ett år				821 805
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				852 525
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				329 828
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 608 240

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	6 818	2 754
	6 818	2 754

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	12 697	10 006
Förutbetalda årsavgifter och hyror	107 404	91 090
Snöröjning	13 760	22 981
El, Fjärrvärme, Vatten	37 755	41 443
Upplupet revisionsarvode	4 300	0
	175 916	165 520

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Katrin De Boer

Lars Lisberger

Sara Hjort

Therese Bäckius

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalberget i Sandviken, org.nr. 785500-0241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalberget 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. 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 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 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 Dalberget 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS LISBERGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 15:45:03



SARA HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 21:37:53



THERESE BÄCKIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 11:33:56



KATRIN DE BOER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 08:32:03



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 09:25:42



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 10:28:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 09:38:20



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 10:28:35



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.