

ÅRSREDOVISNING



Org nr 769605-3565

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalens Ekgård avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens tjugofjärde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2001-02-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Den ekonomiska planen upprättades 2001-04-09 och registrerades 2001-05-02. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2021-03-18.

Den 8 november 2001 övertog föreningen tomträtten till fastigheten Dalen 12 i Enskede, Stockholm. Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har sålt två hyreslägenheter och använt intäkterna till att betala av på våra lån.
- Föreningen har investerat i ett nytt värmestyrningssystem för att spara på fjärrvärmekostnaderna.
- Nya vippgungor har satts upp på förskolans lekplats.
- Miriams trädgårdar har tagit över trädgårdsskötseln från vår fastighetsskötare Ekströms allservice.
- Postboxar har satts upp i entréerna till höghusen efter krav från Postnord.
- Efter flera incidenter med obehöriga individer som övernattat i fastigheten har ett nytt låssystem införts för alla utvändiga portar och dörrar. Detta låssystem kan i ett senare skede utökas till även de inre delarna av fastigheten.
- Höst- och vårstädning har genomförts som vanligt.
- En kräftskiva för föreningens medlemmar hölls i september.

Styrelsen tackar för det gångna året!

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-04-14.

Mikael Amelin	Ordförande
Anna Wilhelmsson	Vice ordförande
Liselotte Svensk	Kassör
Mehran Hejazi	Ledamot
Birgitta Reneby	Ledamot
Amanda Reyes	Ledamot
Johan Hurtig Wagrell	Ledamot
Sonja Hermele	Suppleant
Anne Burkart	Suppleant
Max Ljungblom	Suppleant

Under året 2024 har styrelsen hållit tolv protokollförda möten; elva ordinarie och ett konstituerande möte. Av dessa hölls tre ordinarie möten innan föreningens årsstämma 2024-04-14.

Styrelsearvoden avseende år 2024 om 114 600 kr (föregående år 105 003 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Lekmannarevisor:	Björn Guldbrandsen
Lekmannasuppleant:	Hans Gustafsson

Valberedning

Valberedning inför stämman 2025 har utgjorts av Lars Jansson och Andrea Lilliehorn.

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Dalen 12 med adresser Bersågränd 2-60, Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1981, innehåller 71 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 6 278 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	6 R o k	Summa
Antal bostadsrätter	19	23	18	6	66
Antal hyresrätter	0	2	3	0	5
Antal totalt	19	25	21	6	71
Yta bostadsrätt	1 236	1 948	1 835	780	5 799
Yta hyresrätt	0	170	309	0	479
Summa yta	1 236	2 118	2 144	780	6 278

Dessutom innehåller byggnaderna 1 st hyreslokal (förskola) om ca 670 m² upplåten med hyresrätt samt 1 st samlingslokal om ca 75 m².

Byggnaderna är anslutna till ett gemensamt sopsugsystem för Dalen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 135 758 000 kr (föregående år 135 758 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	77 000	6 200	83 200
Mark	51 000	1 558	52 558
Summor	128 000	7 758	135 758

Historik över genomfört fastighetsunderhåll (urval)

Byggnaderna, 1 st hus med 4 våningar med källare ("höghus") samt 2 st hus med 2 våningar med inredd vind ("låghus"), är uppförda 1981.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Fasad	Betongelement	Ommålning och övrigt underhåll	2018
Terrass	Golv	Renovering pga läckage	2015
Yttertak	Profilerad plåt	målning reparation	2014
		installation snörasskydd	2010
		målning stuprör	2012
Fasader	Betongelement		1981
Fönster	2+1-glas	målning utsida	2009, 2019
		utbyte takfönster låghus	2014
		ommålning fönster låghus	2023
Balkonger	Betong		1981
Trapphus	3 st	utbyte armaturer	2012
		målning golv	2019
		ommålning dörrar	2023
Hissar	3 st i höghus	renovering	2011
Tvättstuga	i låghus	nya maskiner	2008
		målning	2009
		torkskåp	2021
Allm. källarutrymmen	Cykelrum		
Samlingslokal		målning	2009
Sophantering	Sopsug		2022
Hyreslokal (förskola)		renovering	2022
Gård		renovering lekplats	2013
Värmeanläggning	Fjärrvärme	ny fjärrvärmecentral	2010
VA-stammar		partiellt utbyte Bersågränd 2	2010
		underhållsspolning	2012
		relining /byte av horisontella stammar	2021
Ventilation, mekanisk	höghus: till/från låghus: frånluft	injustering fläktkanaler	2008, 2010
		OVK-besiktning	2021 (låghusen) 2022 (förskolan) 2024 (höghusen)
		OVK åtgärder rensning av ventilationskanaler	2021

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 384 tkr (föreg. år ca 443 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 316 tkr (ca 1 527 tkr). Se vidare not 4.

Inga investeringar har gjorts under året.

Planerat underhåll kommande period

Styrelsen arbetar med att uppdatera underhållsplanen och att prioritera vilka större arbeten som är i störst behov av åtgärder. Fokus under den närmaste tiden kommer att vara på de vertikala avloppsstammarna. Dessutom behövs bedömningar av underhållsbehovet för fasader och ytskikt, samt planerat underhåll i ventilations- och värmesystem. Det kommer också att göras mindre arbeten med att renovera hyreslägenheter samt att byta ut återstående känsliga avloppsrör i låghusen. Kostnaderna för dessa åtgärder bedöms uppgå till ungefär 450 000 kr.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighets- och gårdsskötsel har under året ombesörjts av Ekströms Allservice AB.

Städning har under året ombesörjts av Smart Förvaltning Sverige AB.

Snöröjning har ombesörjts av ABC Fasadvård AB.

Fastigheten är ansluten till Tele2 kabelnät för TV samt bredband. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften. Bredbandsanslutning levereras av Bredband2 och ingår i avgiften.

Föreningen har under året amorterat lån med 7 009 202 kr.

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till 0 kr (föreg år 7 009 202 kr).

Uttagna panter 39 200 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokal.

Föreningens hemsida är www.ekgarden.nu samt e-post styrelsen@ekgarden.nu

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Av 71 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 66 st med bostadsrätt samt 5 st med hyresrätt.

Föreningen har under året upplåtit lägenhet nr 1422 samt lägenhet nr 1483 med bostadsrätt. Inkomst från dessa upplåtelser, totalt 6 240 000 kr, har ökat föreningens egna kapital. Mäklarprovisioner om totalt 164 400 kr belastar årets resultat.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	95	94
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	98	95

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 290 471	5 149 502	4 877 931	4 730 646
Resultat efter finansiella poster	- 459 695	- 1 351 180	460 476	- 2 256 741
Balansomslutning	76 059 835	77 413 747	79 798 961	78 719 805
Kassa och bank	1 098 641	1 951 943	3 760 460	2 195 895
Soliditet (%)	98	89	88	88
Skuldkvot	0	1,3	1,2	1,6
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	1 240	1 328	1 328
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	1 009	1 081	1 081
Belåningsgrad (%)	0	5,2	5,5	7,0
Räntekänslighet (%)	0	2,4	2,7	2,7
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, genomsnitt	546	520	495	495
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	58	55	47	59
Bostadshyra kr/m ² /år per 31/12	1 334	1 286	1 223	1 202
Energikostnad kr/m ² (tot)	276	256	242	219
Sparande kr/m ² (tot)	56	102	301	163

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2023-04-01.

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2024-04-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Förlusten under 2024 är orsakad av underhållskostnader och avskrivningar. Budgeten för 2025 visar återigen på en förlust efter avskrivningar. Med tanke på att föreningen dessutom står inför flera större underhållsprojekt de kommande åren (inte minst ett eventuellt stambyte) och kommer att behöva finansiera dessa med lån, kommer det förmodligen att bli nödvändigt att höja månadsavgifterna framöver.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 705 748	17 625 719	407 274	-4 727 998	-1 351 180	68 659 563
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			407 274	-407 274		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-335 991	335 991		
Balanseras i ny räkning				-1 351 180	1 351 180	
Upplåtelse lgh 1422	838 439	2 571 561				3 410 000
Upplåtelse lgh 1483	656 338	2 173 662				2 830 000
Årets resultat					-459 695	-459 695
Belopp vid årets utgång	58 200 525	22 370 942	478 557	-6 150 461	-459 695	74 439 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 150 461
Årets resultat	- 459 695
Summa	- 6 610 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% taxvärde)	407 274
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 316 142
Balanseras i ny räkning	- 6 701 288
Summa	- 6 610 156

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	5 290 471	5 149 502
Övriga rörelseintäkter	2	<u>17 264</u>	<u>126 577</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		5 307 735	5 276 079
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 4 212 170	- 3 916 625
Underhållskostnader	4	- 316 142	- 1 527 245
Övriga externa kostnader	5	- 325 206	- 152 878
Personalkostnader	6	- 152 668	- 144 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 532 186</u>	<u>- 532 186</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 5 538 372	- 6 273 120
<i>Rörelseresultat</i>		- 230 637	- 997 041
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 168	12 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 247 226</u>	<u>- 366 602</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 229 058	- 354 139
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 459 695	- 1 351 180
<i>Årets resultat</i>		- 459 695	- 1 351 180

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	74 57 999	74 987 359
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>16 952</u>	<u>19 778</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		74 474 951	75 007 137
Summa anläggningstillgångar		74 474 951	75 007 137
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 070	0
Övriga fordringar		21 245	15 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>458 928</u>	<u>438 902</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		486 243	454 667
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>1 098 641</u>	<u>1 951 943</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 098 641	1 951 943
Summa omsättningstillgångar		1 584 884	2 406 610
SUMMA TILLGÅNGAR		76 059 835	77 413 747

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 571 467	74 331 467
Fond för yttre underhåll		<u>478 557</u>	<u>407 274</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		81 050 024	74 738 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 6 150 461	- 4 727 998
Årets resultat		<u>- 459 695</u>	<u>- 1 351 180</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 6 610 156	- 6 079 178
SUMMA EGET KAPITAL		74 439 868	68 659 563
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	7 009 202
Leverantörsskulder		375 636	469 215
Skatteskulder	12	19 178	35 497
Övriga skulder		137 088	139 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>1 088 065</u>	<u>1 101 141</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 619 967	8 754 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 059 835	77 413 747

Kassaflödesanalys

	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 230 637	- 997 041
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>532 186</u>	<u>532 186</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	301 549	- 464 855
Erhållen ränta och utdelning	18 168	12 463
Erlagd ränta	- 247 226	- 366 602
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	72 491	- 818 994
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 31 576	44 511
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 7 134 217</u>	<u>- 1 034 034</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 7 165 793	- 989 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 7 093 302	- 1 808 517
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 7 093 302	- 1 808 517
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	6 240 000	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 240 000	0
Årets kassaflöde	- 853 302	- 1 808 517
Likvida medel vid årets början	<u>1 951 943</u>	<u>3 760 460</u>
Likvida medel vid årets slut	1 098 641	1 951 943
(varav placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 407 274 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättring, undercentral	40 år
Fastighetsförbättring, hissombyggnad	20 år
Fastighetsförbättring, bredbandsinstallation	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	3 084 764	2 905 228
Hysesintäkter bostäder	670 379	797 306
Hysesintäkter lokal	1 535 328	1 446 968
Summa	5 290 471	5 149 502

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Uthyrning gästrum, samlingslokal	14 400	15 800
Fakturerade renoveringskostnader förskola	0	30 508
Elstöd	0	75 231
Överlåtelseavgifter	2 864	5 038
Summa	17 264	126 577

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning, gård	470 571	350 173
Hisstillsyn	19 680	18 997
Snöröjning	97 367	77 702
Tomträttsavgäld	727 250	687 475
Gemensamhetsanläggning (sopsug)	128 134	127 513
Elavgifter	267 645	307 502
Fjärrvärme	1 135 710	1 092 582
Vatten	512 887	378 266
Renhållning grovsopor	22 549	13 603
Reparationer fastigheten	364 186	406 537
Reparationer hissar	20 532	37 060
Övriga fastighetskostnader	27 608	22 223
Fastighetsavgift/-skatt	193 310	190 399
Fastighetsförsäkring	99 865	85 123
Kabel-TV	23 453	22 029
Bredband	101 423	99 441
Summa	4 212 170	3 916 625

Not 4 Underhållskostnader	2024	2023
Renovering av förskolan	0	284 409
Målning fönster och ytterdörrar	0	919 214
Reparation tak	0	169 433
Förbättring av uteplats	0	9 000
Planima underhållsplanering	8 459	8 459
VA-stampspolning	11 200	136 730
Ventilationsarbeten	70 935	0
Fastighetsboxar	60 672	0
Energianalys	131 126	0
OVK lägenheter	33 750	0
Summa	316 142	1 527 245

Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	98 956	94 139
Övriga förvaltningskostnader	33 853	27 898
Mäklarprovisioner	164 400	0
Bankavgifter	4 172	4 429
Advokatkostnader	23 825	26 412
Summa	325 206	152 878

Not 6 Personalkostnader	2024	2023
Löner och andra ersättningar för		
styrelse	114 600	105 003
förtroendevald revisor	5 730	4 000
övriga anställda	<u>0</u>	<u>4 800</u>
Summa löner och andra ersättningar	120 330	113 803
Sociala kostnader	32 338	30 383
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	152 668	144 186

Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 468 390	85 468 390
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	85 468 390	85 468 390
Ingående avskrivningar	- 10 481 031	- 9 951 671
Årets avskrivningar	<u>- 529 360</u>	<u>- 529 360</u>
Utgående avskrivningar	- 11 010 391	- 10 481 031
Redovisat värde	74 457 999	74 987 359

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Fastighetens taxeringsvärde

Byggnad	83 200 000	83 200 000
Mark	<u>52 558 000</u>	<u>52 558 000</u>
Summa	135 758 000	135 758 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 256	28 256
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	28 256	28 256
Ingående avskrivningar	- 8 478	- 5 652
Årets avskrivningar	<u>- 2 826</u>	<u>- 2 826</u>
Utgående avskrivningar	- 11 304	- 8 478
Redovisat värde	16 952	19 778

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Smart, städning per feb	7 126	5 649
Bredband per mars	24 860	24 860
Tele2, kabel-TV per mars	5 955	5 863
Samfällighetsavgift per mars	32 344	31 723
Tomträttsavgäld per mars	184 300	174 350
Matthyra per jan	664	634
Upplupen ej debiterad utgående moms	97 702	95 958
Brandkontoret fastighetsförsäkring per dec	105 977	99 865
Summa	458 928	438 902

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken checkkonto	1 049 425	1 911 268
Handelsbanken konto gästrumshyror	49 216	40 675
Summa	1 098 641	1 951 943

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek			0	0	4 509 202
Stadshypotek			0	0	2 500 000
Summa			0	0	7 009 202
varav långfristig del				0	0
varav kortfristig del				0	7 009 202

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	0%	5,2%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	0	1 240

Not 12 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	185 429
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	190 399	190 399
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	193 310	0
Inbetald preliminärskatt	- 364 531	- 340 331
Summa	19 178	35 497

**Not 13 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

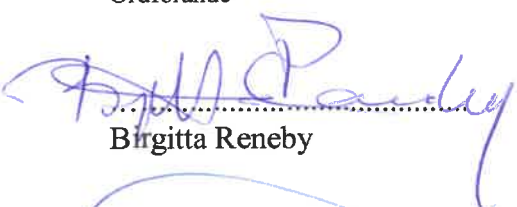
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	152 472	127 775
Upplupen kostnad el	28 046	28 585
Upplupen kostnad telefoni	182	122
Upplupen bankavgift	0	202
Upplupen kostnad vatten	85 577	68 548
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	10 989	38 804
Upplupen kostnad hiss	0	5 181
Upplupen kostnad utlägg av medlem	0	5 981
Upplupen kostnad snöröjning	21 086	0
Beräknad upplupen räntekostnad	0	55 827
Förutbetalda avgifter och hyror	789 713	770 116
Summa	1 088 065	1 101 141

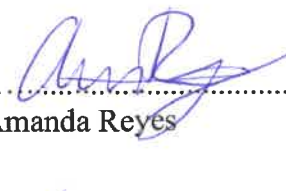
Stockholm den 17/3 2025.


.....
Mikael Amelin
Ordförande

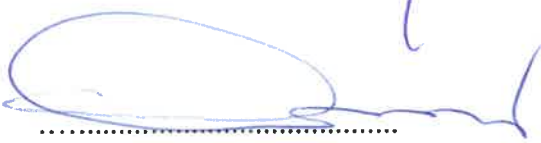

.....
Anna Wilhelmsson
Vice ordförande


.....
Liselotte Svensk


.....
Birgitta Reneby

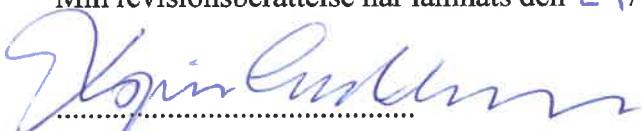

.....
Amanda Reyes


.....
Mehran Hejazi


.....
Johan Hurtig Wagrell

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2025.


.....
Björn Guldbrandsen
Lekmannarevisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET 2025	UTFALL 2024	BUDGET 2024	UTFALL 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021	UTFALL 2020
Intäkter							
Årsavgifter	3168,7	3084,8	3050,5	2905,2	2800,2	2800,2	2769,7
Hysesintäkter bostäder	639,2	670,4	800,3	797,3	763,5	739,9	783,0
Hysesintäkt lokal	1563,2	1535,3	1535,3	1447,0	1314,2	1190,5	1163,2
Övriga intäkter	25,0	17,2	25,0	126,6	1135,1	31,0	39,3
Summa intäkter	5396,1	5307,7	5411,1	5276,1	6013,0	4761,6	4755,2
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel o. städning	-434,0	-470,6	-333,0	-350,2	-384,9	-376,1	-282,5
Hisstillsyn	-20,0	-19,7	-25,0	-19,0	-17,1	-15,6	-18,2
Snöröjning	-109,0	-97,4	-80,0	-77,7	-74,6	-93,3	-57,9
Tomträttsavgäld	-737,2	-727,3	-727,3	-687,5	-647,8	-608,0	-525,8
Gemensamhetsanläggning	-132,0	-128,1	-136,0	-127,5	-103,5	-172,5	-86,3
Elavgifter	-279,0	-267,6	-370,0	-307,5	-446,3	-295,2	-196,0
Fjärrvärme	-1201,0	-1135,7	-1193,0	-1092,6	-990,5	-1002,2	-907,0
Sotning	0	0	0	0	0	-2,6	-2,3
Vatten	-585,0	-512,9	-513,0	-378,3	-246,2	-221,4	-206,9
Renhållning grovsopor	-16,0	-22,5	-16,0	-13,6	-26,4	-19,6	-15,4
Löpande reparationer fastighet	-330,0	-384,7	-330,0	-443,6	-177,2	-116,4	-161,3
Övr fastighetskostnader	-20,0	-27,6	-20,0	-22,2	-14,1	-18,8	-18,5
Fastighetsavgift/-skatt	-205,2	-193,3	-193,3	-190,4	-185,4	-163,6	-161,4
Fastighetsförsäkring	-106,0	-99,9	-91,0	-85,1	-78,3	-74,8	-72,6
Kabel-TV och bredband	-127,3	-124,9	-127,0	-121,5	-121,1	-119,0	-119,0
Förvaltning	-100,0	-98,9	-100,0	-94,1	-84,2	-82,5	-81,7
Arvoden inkl soc avgifter	-159,8	-152,7	-155,9	-137,9	-127,7	-127,9	-95,2
Övriga förvaltningskostnader	-25,0	-198,2	-25,0	-27,9	-27,7	-27,4	-95,7
Bankavgifter	-4,1	-4,2	-4,1	-4,4	-4,4	-4,5	-4,1
Advokatkostnader	-40,0	-23,8	-40,0	-26,4	0	-3,6	-84,1
Löner inkl soc avgifter	0	0	0	-6,3	0	0	-21,0
Summa driftskostnader	-4630,6	-4690,0	-4479,6	-4213,7	-3757,4	-3545,0	-3212,9
Driftsresultat	765,5	617,7	931,5	1062,4	2255,6	1216,6	1542,3
Ränte- o kapitalintäkter	0	18,1	0	12,5	0	0	0
Räntekostnader	0	-247,2	-389,0	-366,6	-162,3	-81,7	-140,6
S:a finansiella intäkter & kostnader	0	-229,1	-389,0	-354,1	-162,3	-81,7	-140,6
Kassaflöde från driftsverksamhet	765,5	388,6	542,5	708,3	2093,3	1134,9	1401,7
Underhållskostnader	-450,0	-316,1	-250,0	-1527,2	-1100,7	-2859,4	-220,1
Resultat före avskrivningar	315,5	72,5	292,5	-818,9	992,6	-1724,5	1181,6
Avskrivningar	-532,2	-532,2	-532,2	-532,2	-532,2	-532,2	-554,7
Redovisat resultat	-216,7	-459,7	-239,7	-1351,1	460,4	-2256,7	626,9

Revisionsberättelse

Till årsmötet 2025-04-27 BRF Dalens Ekgård

Organisationsnummer 769605–3565

1. Rapport om årsredovisningen

Vi har som förtroendevalda lekmannarevisorer granskat årsredovisningen jämte dess underlag för redovisningsåret 2024, (2024-01-01 t.o.m. 2024-12-31).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är föreningens styrelse som ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en korrekt bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat på bokslutsdatumet. Styrelsen ansvarar likaså för att årsredovisningen är utförd enligt gällande lagar och regler samt att den enligt föreningens stadgar görs tillgänglig för medlemmarna i stipulerad tid före föreningens årsmöte.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att med rimlig grad av säkerhet fastställa om årsredovisningen innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller oavsiktliga misstag.

Revisionen har utförts genom granskning av föreningens resultat- och balansräkning, verifikationer, kontoutdrag från bank, in- och utbetalningar, skuldebrev, taxeringsbeslut, skattedeklarationer, medlemsregister och samtliga styrelseprotokoll från det aktuella bokföringsåret. Vidare har vi granskat beslutsunderlag i samband med större upphandlingar.

Att material som rimligen kan vara relevant och ändamålsenligt för revisionsarbetet har ställts till vårt förfogande och styrelsen har besvarat de frågor som uppkommit under revisionsarbetet.

Vi har efter bästa förmåga försökt bedöma riskerna för oklarheter och felaktigheter i årsredovisningen. Genom kontroll av ovan nämnda underlag har vi utvärderat rimligheten i de siffror som presenterats i redovisningen. Vi har även bedömt risken för felaktigheter utifrån styrelsens interna kontroll av den löpande ekonomiska förvaltningen.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning 2024-12-31. Vi tillstyrker därmed att årsmötet fastställer årsredovisningen inkl. resultat- och balansräkningar samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

2. Rapport om styrelsens förvaltning

Utöver granskning av årsredovisningen har vi även utfört revision av styrelsens förvaltning av BRF Dalens Ekgård under 2024.

Styrelsens ansvar för förvaltningen

Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och att denna sker i enlighet med gällande lagstiftning och i enlighet med föreningens stadgar och årsmötesbeslut. Styrelsen ansvarar även för att det råder överensstämmelse mellan gällande lagstiftning och föreningens stadgar. Vidare ansvarar styrelsen för att dess arbete med föreningens skötsel och förvaltning så långt som möjligt sker på ett transparent sätt. Styrelsen ska säkerställa att alla tagna beslut i god ordning och med tillräcklig tydlighet, dokumenteras och protokollförs.

Revisorns ansvar

Vi har granskat styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från föregående årsmöte samt de protokoll som upprättats efter varje styrelsemöte under året samt övriga relevanta dokument. Därvid har vi efter bästa förmåga försökt att med rimlig grad av säkerhet kontrollera om fattade styrelsebeslut och andra åtgärder står i samstämmighet med föreningens stadgar och fattade årsmötesbeslut.

Vidare har vi gjort en bedömning om styrelsen eller någon enskild styrelseledamot har gjort sig skyldig till försummelse eller otillbörlighet som skulle kunna leda till ersättningsskyldighet.

Allt material som är relevant för vår granskning av styrelsens förvaltning har ställts till förfogande och styrelsen har besvarat de frågor som uppstått under revisionen av föreningens förvaltning.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger förvaltningsberättelsen för 2024 jämte relevanta dokument och underlag en korrekt beskrivning av styrelsens förvaltning under året.

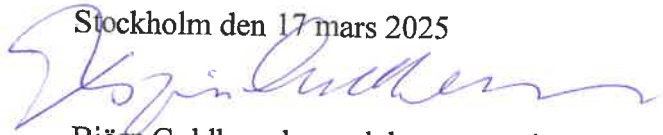
Enligt vår uppfattning har styrelsens ledamöter inte handlat i strid med gällande lagar, föreningens stadgar eller fattade årsmötesbeslut.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer förvaltningsberättelsen för 2024.

3. Beviljande av ansvarsfrihet

På basis av våra uttalanden ovan, både beträffande årsredovisning och förvaltning, tillstyrker vi att årsmötet beviljar samtliga ledamöter i styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Stockholm den 17 mars 2025



Björn Guldbrandsen – lekmannarevisor

Hans Gustafsson - lekmannarevisor, suppleant

