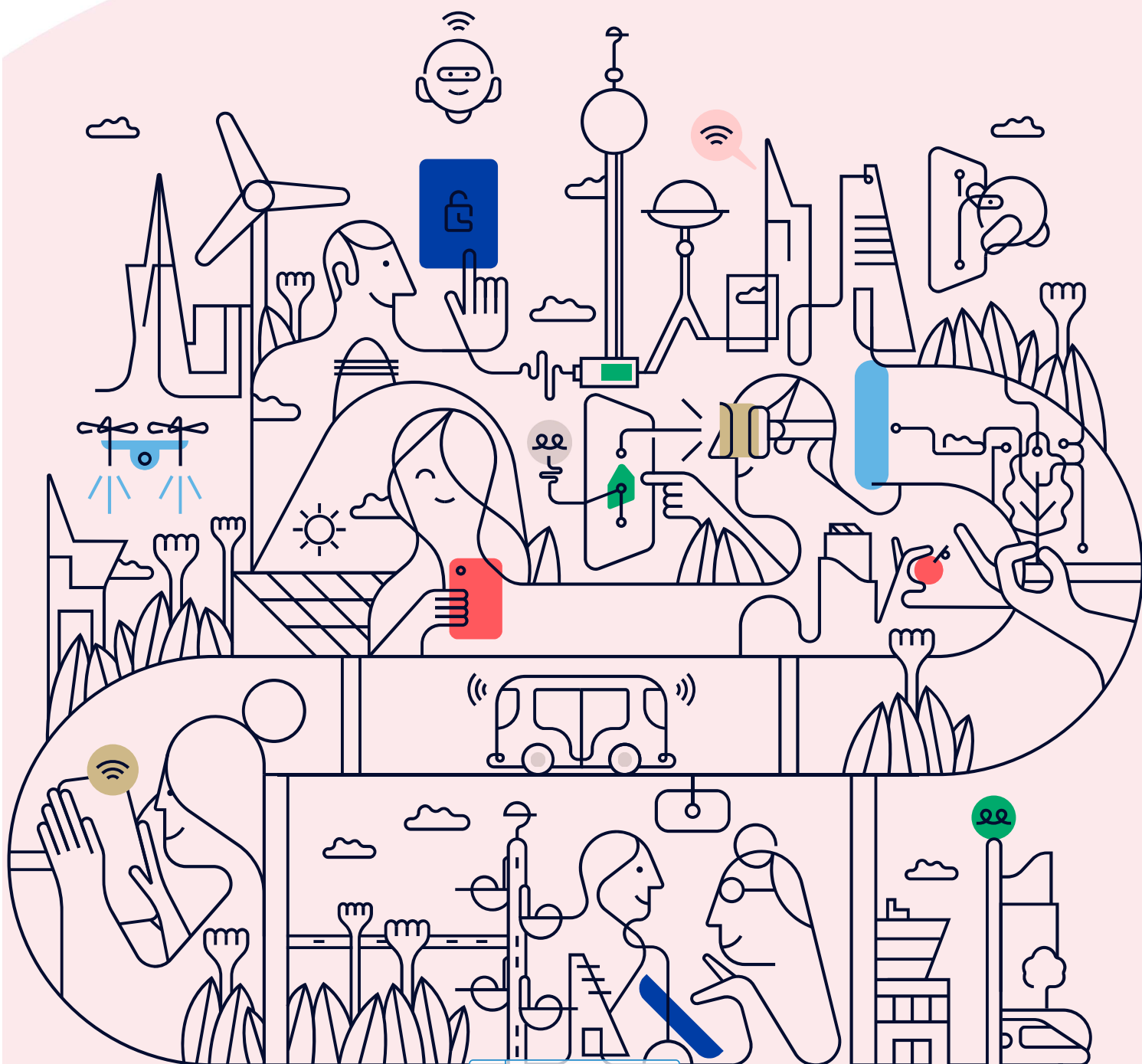




Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalen 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm KV dalen 10	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1982

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 103 bostadsrätter om totalt 9 681 kvm och 2 lokaler om 258 kvm.

Byggnadernas totalyta är 11967 kvm.

Styrelsens sammansättning

Diana Abu Zaid	Ordförande
Hajir Seradji	Styrelseledamot
Alice Maria Danielsson	Styrelseledamot
Joacim Nilsen	Styrelseledamot
Theresé Nguyen	Styrelseledamot
Hend Aroal	suppleant
Rikard Engberg	Suppleant

Revisorer

Inez Margareta Olofson
Ylva Engström

Revisor
Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel: BAT Konsult AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Städhuset
Snöröjning	ABC Fasadvård AB
Garageport	St Erikshiss AB
Hissar	Hissgruppen
Parkeringsövervakning	Aimo Parkering
Fjärrvärme	Fortum
Elleverans	O2
Sopsug	Envac sop
Kabel-Tv	Comhem
Störning	Störningsjouren
Fibernet	Ownit
Nycklar och lås	Bergs lås

Övrig verksamhetsinformation

Revisorer:

Extern revisor:

Mikael Nilsson, auktoriserad revisor, BakerTilly Stint AB

Interna revisorer:

Margareta Olofsson, föreningsrevisor

Ylva Engström, revisorssuppleant

Valberedning:

Johan Martinsson

Karin Rapp

Kim Einarsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fortsatt arbete har skett under året för att förbättra ventilation samt värmen i låg- samt höghus och sett över möjligheter att sänka våra kostnader för energi vilket var ett av våra större projekt 2022-2023 med bergvärme som har satts igång sedan november 2023.

Styrelsen har haft fortsatt kontakt med övriga styrelser i Dalen och utökat informationsutbytet samt deltagit på Fastighetsägare som äger rum en gång per år med bland annat polisen, Svenska bostäder etc.

Föreningens nyhetsbrev har kontinuerligt delats ut till samtliga boenden med väsentlig information.

Föreningen har haft trädgårdsskötsel på gården med hjälp av boenden för underhållsarbete på gemensamma ytor.

Föreningen har gjort en extraamortering på fem miljoner har under 2023.

Under året 2023 slutförde MPG nybyggnationen av lägenheterna på Tappgränd 5 och 7, totalt 10 st varav 1 ligger på Tappgränd 7 i bottenvåningen. Försäljning av bostäderna har skett kontinuerligt och under 2023 tillträdades 8 st lägenheter.

Föreningen beslutade om en höjning för bostadsrätterna med 5% under 2023.

Föreningen beslutade om en höjning för hyresrätterna med 4,75% under 2023.

Förändringar i avtal

Lokalen vid Tappgränd 9 - Stockholm Stad sa upp sitt hyreskontrakt med oss för lokalen som användes som ett dagis. Vi har ingått i ett nytt avtal med Micasa för bibliotek i Enskededalen, avtalet löper i 2 år.

Bredband – nytt avtal med Bahnhof med start maj/juni 2024.

Försäkringsbolag - vårt nya försäkringsbolag är Brandkontoret.

Övriga uppgifter

En större redigering av stadgarna gjordes 2016 och har registrerats hos Bolagsverket 2016.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Rörstammar är bytta i anslutning till de nya lägenheterna.

Ellevio har gjort en kabeldragning på gården.

Blivit tvungna att ta ner skadade träd pga skador från projektet med bergvärme.

Projektet med Enex och bergvärme som startade 2022 är slutfört och bergvärmerna har satts igång.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser och 2 nyupplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 914 967	5 638 636	5 677 547	5 968 401
Resultat efter fin. poster	-2 883 372	-1 353 138	-2 482 936	-6 494 647
Soliditet (%)	73	67	75	74
Yttre fond	2 976 867	2 673 972	2 300 961	1 753 212
Taxeringsvärde	216 811 000	216 811 000	182 583 000	182 583 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	498	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 830	5 802	4 269	4 269
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 535	4 746	3 492	3 492
Sparande per kvm totalyta, kr	-10	98	60	108
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	52	37	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	98	141	154	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	28	27	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	222	217	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,14	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,70	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi har under 2023 haft i princip upp till 85 % av våra tidigare fjärrvärmekostnader, samtidigt som räntan varit extremt högt. totalt handlar det om 3 miljoner kr. 1 850 000 kr i ränta och 1 200 000 kr i uppvärmningskostnader.

Den ena av dessa , värmeposten kommer att minska ner med drygt 1 000 000 kr under 2024 och räntan kommer förhoppningsvis vara lägre i år. I övrigt är det avskrivningsposten på 2 000 000 kr under 2023 som också i samverkan med ovanstående poster leder till en totalt rörelseförlust på - 2 800 000 kr.

Under 2024 kommer enligt bedömning rörelseresultatet hamna på - 1800 000 miljoner om man bortser från en lägre ränta. Denna post, som enbart då blir negativ p.g.a avskrivningarna är en teoretiskt negativ post. Styrelsen har valt under 2023 att inte höja avgifterna mer p.g.a avskrivningarnas inverkan på rörelseresultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	130 422 975	-	7 272 000	137 694 975
Upplåtelseavgifter	12 141 337	-	1 616 000	13 757 337
Fond, yttre underhåll	2 673 972	-347 538	650 433	2 976 867
Balanserat resultat	-34 540 673	-1 353 138	-650 433	-36 196 706
Årets resultat	-1 353 138	1 353 138	-2 883 372	-2 883 372
Eget kapital	109 344 473	-347 538	6 004 628	115 349 102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 546 272
Årets resultat	-2 883 372
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-650 433
Totalt	-39 080 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	778 593
Balanseras i ny räkning	-38 301 484

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 914 967	5 638 636
Övriga rörelseintäkter	3	25 548	32 964
Summa rörelseintäkter		6 940 515	5 671 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 782 145	-4 185 549
Övriga externa kostnader	9	-790 468	-392 236
Personalkostnader	10	-171 998	-191 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 984 092	-1 981 061
Summa rörelsekostnader		-7 728 703	-6 750 212
RÖRELSERESULTAT		-788 189	-1 078 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-238 937	2 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 856 246	-277 343
Summa finansiella poster		-2 095 183	-274 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 883 372	-1 353 138
ÅRETS RESULTAT		-2 883 372	-1 353 138

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	151 367 602	133 861 153
Pågående projekt		0	15 109 662
Summa materiella anläggningstillgångar		151 367 602	148 970 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	52 000	360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 000	360 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 419 602	149 330 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 756	46 033
Övriga fordringar	14	8 042 039	13 600 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	120 829	111 487
Summa kortfristiga fordringar		8 185 624	13 757 992
Kassa och bank			
Kassa och bank		170 943	89 037
Summa kassa och bank		170 943	89 037
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 356 568	13 847 030
SUMMA TILLGÅNGAR		159 776 170	163 177 845

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 452 312	142 564 312
Fond för yttre underhåll		2 976 867	2 673 972
Summa bundet eget kapital		154 429 179	145 238 284
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-36 196 706	-34 540 673
Årets resultat		-2 883 372	-1 353 138
Summa ansamlad förlust		-39 080 077	-35 893 811
SUMMA EGET KAPITAL		115 349 102	109 344 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18		
	16	0	-1
Summa långfristiga skulder		0	-1
Kortfristiga skulder			
	18		
Skulder till kreditinstitut		42 304 550	47 300 001
Leverantörsskulder		622 219	4 447 467
Skatteskulder		17 326	0
Övriga kortfristiga skulder		431	827 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 482 543	1 258 705
Summa kortfristiga skulder		44 427 068	53 833 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 776 170	163 177 845

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-788 189	-1 078 612
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 984 092	1 981 061
	1 195 903	902 448
Erhållen ränta	69 063	2 817
Erlagd ränta	-1 680 158	-86 271
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-415 192	818 995
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 473 990	-12 847
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 582 391	4 804 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 471 573	5 610 608
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 380 879	-5 621 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 380 879	-5 621 210
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	8 888 000	0
Upptagna lån	5 000 000	22 129 913
Amortering av lån	-10 000 000	-9 629 913
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 888 000	12 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 964 452	12 489 398
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 648 647	10 933 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 684 195	23 423 127

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalen 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	1 - 10 %
Okänt konto: 1232	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 018 338	3 777 996
Hysesintäkter bostäder	1 086 192	1 039 622
Hysesintäkter lokaler	486 109	364 936
Hysesintäkter garage	434 000	222 485
Hysesintäkter p-plats	270 624	141 235
Hysesintäkter p-plats, moms	40 800	0
Hysesintäkter förråd	0	6 720
Hysesintäkter förråd, moms	6 720	0
Deb. fastighetsskatt	14 609	0
Hyror reklamplats/antennplats	0	46 581
Hyror carport	24 000	12 000
Bredband	373 152	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 529	0
Vatten	816	816
Elintäkter laddstolpe	35 500	2 000
Elintäkter laddstolpe moms	25 507	0
Gemensamhetslokal	8 600	2 800
Övriga intäkter	2 200	0
Parkering	35 400	0
Övernattnings-/gästlägenhet	0	7 200
Dröjsmålsränta	1 020	0
Pantsättningsavgift	15 708	14 249
Överlåtelseavgift	22 321	0
Andrahandsuthyrning	876	0
Vidarefakturerade kostnader	15 000	0
Öres- och kronutjämning	4	-3
Summa	6 914 967	5 638 636

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	6 332
Övriga intäkter	25 548	26 632
Summa	25 548	32 964

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	185 422	34 295
Fastighetsskötsel utöver avtal	58 982	168 178
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 497	0
Larm och bevakning	7 128	11 483
Städning enligt avtal	63 814	53 714
Städning utöver avtal	0	6 162
Hissbesiktning	10 308	34 230
Brandskydd	0	7 679
Bevakning	0	12 997
Myndighetstillsyn	0	12 600
Gårdkostnader	22 610	18 771
Gemensamma utrymmen	13 884	14 271
Soppantering	3 999	0
Snöröjning/sandning	139 645	122 980
Serviceavtal	36 411	24 267
Fordon	0	530
Förbrukningsmaterial	16 160	58 791
Summa	571 860	580 948

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	-14 514
Bostadsrättslägenheter	24 014	42 124
Hyseslokaler	7 100	0
Tvättstuga	36 219	38 561
Soppantering/återvinning	10 893	1 858
Dörrar och lås/porttele	70 275	59 307
VVS	35 843	57 472
Värmeanläggning/undercentral	10 785	2 849
Ventilation	0	91 432
Elinstallationer	59 001	3 129
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 434	0
Hissar	107 657	58 510
Balkonger/altaner	0	-23 917
Garage/parkering	2 861	0
Vattenskada	2 640	0
Skador/klotter/skadegörelse	33 622	0
Summa	402 344	316 812

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	752 009	0
Entr/trapphus	0	347 538
Värmeanläggning	7 123	0
Elinstallationer	19 460	0
Summa	778 593	347 538

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	695 101	522 688
Uppvärmning	1 177 938	1 407 334
Vatten	373 929	283 688
Sophämtning/renhållning	0	1 858
Grovsopor	20 195	26 346
Summa	2 267 164	2 241 913

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	151 467	134 696
Kabel-TV	33 051	32 934
Bredband	165 086	173 254
Samfällighetsavgifter	193 325	173 217
Fastighetsskatt	219 256	184 238
Summa	762 185	698 338

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	25 614	1 564
Tele- och datakommunikation	0	1 254
Juridiska åtgärder	18 121	30 631
Inkassokostnader	310	10 240
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	570
Revisionsarvoden extern revisor	58 912	50 529
Styrelseomkostnader	231	16 457
Fritids och trivselkostnader	4 179	10 661
Föreningskostnader	8 491	24 456
Förvaltningsarvode enl avtal	104 025	100 841
Överlåtelsekostnad	27 384	0
Pantsättningskostnad	23 035	0
Korttidsinventarier	20 936	6 376
Administration	28 436	50 160
Konsultkostnader	452 866	83 358
Bostadsrätterna Sverige	16 400	0
Föreningsavgifter	1 529	5 141
Summa	790 468	392 236

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	132 100	135 100
Revisionsarvode arvoderad	0	3 000
Övriga arvoden	0	8 000
Arbetsgivaravgifter	39 898	45 266
Summa	171 998	191 366

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 854 929	276 498
Dröjsmålsränta	1 317	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6
Övriga räntekostnader	0	839
Summa	1 856 246	277 343

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående	162 446 951	171 935 403
Årets inköp	19 490 541	-9 488 452
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 937 492	162 446 951

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-28 585 798	-36 379 217
Årets avskrivning	-1 984 092	7 793 419
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 569 890	-28 585 798

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 538 018</i>	<i>47 538 018</i>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	127 196 000	127 196 000
Taxeringsvärde mark	89 615 000	89 615 000
Summa	216 811 000	216 811 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	52 000	360 000
Summa	52 000	360 000

Solvind El ekonomisk förening.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 488	14 599
Skattefordringar	8 499	19 517
Momsavräkning	0	2 902
Klientmedel	0	12 507 085
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	3 125
Övriga kortfristiga fordringar	1 504 800	720
Transaktionskonto	5 445 078	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 052 525
Summa	8 042 039	13 600 473

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	47 802	58 603
Förutbet försäkr premier	52 785	45 899
Förutbet kabel-TV	9 245	6 985
Förutbet bredband	10 997	0
Summa	120 829	111 487

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-11-29	4,54 %	7 500 000	12 500 000
Nordea	2024-10-14	4,49 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2024-10-14	4,49 %	19 800 000	19 800 000
Summa			42 300 000	47 300 000
Varav kortfristig del			42 300 000	47 300 001

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	146 503	52 055
Uppl kostnad Värme	0	164 647
Uppl kostn räntor	378 285	202 197
Uppl kostn vatten	60 660	43 727
Uppl kostnad arvoden	135 100	135 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	42 448	42 448
Förutbet hyror/avgifter	719 547	618 532
Summa	1 482 543	1 258 705

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 832 000	47 832 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Asfaltering på gården färdigställt efter Enex arbetet med bergvärme. MPG projektet gällande de nybyggda lägenheterna har besiktigats och blivit godkända. FTX ventilation i de nya lägenheterna byggda av MPG.

Vi bytte hissföretag och i samband med det omprogrammerades telefonhissarna.

En trädgårdgrupp med boenden har skapats för underhåll på vår gemensamma gård.

Beslut om avgiftshöjning för bostadsrätterna fattades med 7% under år 2023 med start 2024.

Beslut om att ordna med nytt cykelrum har fattats 2023 som ska stå klart våren 2024.

Säkerheten i kulvertarna har förstärkts pga inbrott. Föreningen kommer att sätta upp paketboxar/paketlådor.

Nytt avtal med Städhuset. Nytt avtal med BATK. Gårdsavtal med Balkongrutan gällande inglasning av balkong. Vi har ett avtal med MPG som innebär att vi kommer få ta ytterligare ca 2 400 000 kr under år 2024 utöver insats och upplåtelseavgift för de två kvarvarande bostadsrätterna.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alice Maria Danielsson
Styrelseledamot

Diana Abu Zaid
Ordförande

Hajir Seradji
Styrelseledamot

Joacim Nilssen
Styrelseledamot

Theresé Nguyen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Margareta Olofson
Internrevisor

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.06.2024 09:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 03.06.2024 09:03

DOCUMENT ID:

ryD35JjER

ENVELOPE ID:

HJgU39ysEC-ryD35JjER

DOCUMENT NAME:

Brf Dalen 10, 769605-8085 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Theresé Nguyen Theresenguyentn@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2024 11:37 03.06.2024 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/15) IP: 94.234.116.255
2. Alice Maria Danielsson a.mariadanielsson@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2024 12:50 03.06.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/06/30) IP: 98.128.228.47
3. HAJIR SERADJI Hajir.seradji@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2024 14:16 03.06.2024 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/19) IP: 193.45.95.20
4. DIANA ABU ZAID diana7-9@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2024 10:33 03.06.2024 12:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/24) IP: 83.251.61.104
5. HANS JOACIM NILSEN Joacimnilsen1986@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2024 15:17 04.06.2024 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/03) IP: 83.191.105.137
6. MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	04.06.2024 15:19 04.06.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/29) IP: 4.223.112.114
7. INEZ MARGARETA OLOFSON margareta-o@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2024 09:33 05.06.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/01/27) IP: 158.174.22.54

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalen 10

Org.nr 769605-8085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalen 10 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalen 10 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Margareta Olofson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.06.2024 09:30

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 03.06.2024 09:03

DOCUMENT ID:
rkbv3qJo40

ENVELOPE ID:
HJ-L3c1s4R-rkbv3qJo40

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Dalen 10 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	04.06.2024 15:21 04.06.2024 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/29) IP: 4.223.112.114
2. INEZ MARGARETA OLOFSON margareta-o@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2024 09:30 05.06.2024 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/01/27) IP: 158.174.22.54

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed