



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Dalen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Dalen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2838 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snedhornet 15		1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	981
15	p-platser	0
Totalt 33 objekt		981

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inge Andersson	Ordförande		
Ingrid Öberg	Ledamot		2023-06-12
Arianne Sundman	Ledamot utsedd av HSB	2023-06-12	
Mikael Qvick	Ledamot		
Erik Rai Asker	Ledamot		
Lina Wibron	Ledamot utsedd av HSB		2023-06-12
Niklas Berg	Suppleant		2023-06-12
Johan Löfgren	Suppleant	2023-06-12	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inge Andersson, Erik Rai Asker samt suppleant Johan Löfgren.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inge Andersson, Mikael Qvick, Erik Rai Asker och Arianne Sundman.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit styrelsen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extrastämma 1 hölls 2023-04-26. På stämman togs beslut 1 av 2 att anta de nya normalstadgarna 2023 med vissa ändringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs beslut 2 av 2 att anta de nya normalstadgarna 2023 med vissa ändringar.

Extrastämma 2 hölls 2023-10-17. På stämman togs beslut gällande:

- Teckna ett avtal med Riksbyggen att dom får arrendera mark av oss för att anlägga parkeringsplatser, tidsbegränsat.
- Teckna avtal med Tele2 om gemensamt bredband/telefoni.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-06-07, varvid planen uppdaterades.

Under året 2023:

- Vind, källarutrymmen och cykelförråd har rensats och gamla cyklar som inte märkts upp har omhändertagits.
- Föreningen har tecknat nytt Fastighetsförvaltningsavtal med HSB efter att tagit in anbud från flera (2 svarade)
- Regler renovering badrum
- Föreningen har infört av avgift för andrahandsuthyrning om 10% av prisbasbeloppet.
- Nytt snöskottningsavtal har tecknats.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhålls åtgärder:

Årtal	Ändamål
2023	Påbörjat takunderhåll för att eliminera läckande infästningspunkter
2022	Dränering runt huset byts och alla gamla rör som gick under huset pluggats. Grunden har också isolerats och fuktskydds med podrän. Nytt avfuktningssystem har installerat i torkrummet för att minska energiförbrukning och effektivisera torkning av tvätt.
2021	Trapphus målning väggar, tak, ledstänger samt byte armatur. Tvättstuga målning väggar, tak, golv samt byte armatur. Torkrum målning väggar, tak, golv samt byte armatur. Fågelsåkring av takfotsventiler. Ny markbeläggning parkering och infart (reinvestering).
2020	Inga åtgärder
2019	OVK-besiktning samt rengöring ventilation. Ny adressskylt samt nya armaturer entréer.
2018	Omputsning fasad. Byte armatur källargång. Montage brandlarm källare. Installation nödbelysning. Ny energideklaration

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

Årtal	Ändamål
2024	Balkonger utreda långsiktig lösning Skärmtak Cykelförrådsgolv Tvättmaskin vid behov Gemensam el Fortsättning av takunderhåll
2025	OVK- besiktning, självdrag Motorvärmare / Elbilsladdare
2026	Termostater Styr- och reglerenhet, byte vattenb. värme, stor fast Styr- och reglerenhet, byte tappvarmvatten Tvättmaskin vid behov
2027	Takplåt / solpanel
2028	Torktumlare vid behov

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	324	246	63	352	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 941	2 985	3 029	3 073	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 941	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	258	230	233	239	0
Årsavgifter, kr/kvm	933	933	992	992	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	1 007	1 025	1 024	0
Nettoomsättning, tkr	1 049	987	1 006	1 005	1 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	117	-182	231	85
Soliditet, %	38	35	34	36	33

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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 730	0	0	20 730
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 043 188	0	84 000	1 127 188
S:a bundet eget kapital, kr	1 063 918	0	84 000	1 147 918
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	546 600	116 803	-84 000	579 403
Årets resultat, kr	116 803	-116 803	171 774	171 774
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	663 403	0	87 774	751 177
S:a eget kapital, kr	1 727 321	0	171 774	1 899 095

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 84 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	663 403
Årets resultat, kr	171 774
Reservation till underhållsfond, kr	-84 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	751 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	751 177
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 048 610	987 392
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 048 610	987 392
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-575 298	-559 372
Övriga externa kostnader	Not 4	-120 002	-128 002
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-35 714	-34 612
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-145 822	-124 833
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-876 836	-846 818
RÖRELSERESULTAT		171 773	140 573
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 748	10 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 448	-33 967
Övriga finansiella poster	Not 7	-300	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		0	-23 771
ÅRETS RESULTAT		171 774	116 803

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 112 494	3 258 316
Pågående nyanläggningar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 112 494</u>	<u>3 258 316</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 112 494</u>	<u>3 258 316</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		437	0
Kundfordringar		14 000	0
Avräkningskonto HSB		206 358	291 977
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	40 662	39 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	68 306	63 124
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>329 763</u>	<u>395 037</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	1 570 312	1 237 739
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 570 312</u>	<u>1 237 739</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 900 075</u>	<u>1 632 776</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 012 569</u>	<u>4 891 092</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 730	20 730
Fond för yttre underhåll		1 127 188	1 043 188
Summa bundet eget kapital		1 147 918	1 063 918
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		579 403	546 600
Årets resultat		171 774	116 803
Summa fritt eget kapital		751 176	663 403
Summa eget kapital		1 899 095	1 727 321
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 346 455	2 885 557
Summa långfristiga skulder		2 346 455	2 885 557
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	539 102	42 992
Medlemmarnas inre fond	Not 13	6 505	6 505
Leverantörsskulder		38 489	94 581
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 826	2 416
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	42 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	137 097	131 720
Summa kortfristiga skulder		767 019	278 214
Summa skulder		3 113 474	3 163 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 012 569	4 891 092

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	171 773	140 573
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	145 822	124 833
	<u>317 596</u>	<u>265 406</u>
Erhållen ränta	33 748	10 196
Erlagd ränta	-33 526	-36 132
Övriga poster	-300	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>317 518</u>	<u>239 470</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 345	-11 972
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-7 227	73 691
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>289 946</u>	<u>301 189</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-944 526
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-944 526</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-42 992	-42 992
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-42 992</u>	<u>-42 992</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	246 954	-686 329
Likvida medel vid årets början	1 529 716	2 216 045
Likvida medel vid årets slut	<u>1 776 670</u>	<u>1 529 716</u>
	246 954	-686 329

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 493 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	914 880	914 880
Hysesintäkt garage och bilplatser	71 600	67 200
Markarrende	56 000	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	437	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 692	5 315
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	-3
	1 048 610	987 392
* I årsavgiften ingår el, värme, vatten och tv/bredband		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-94 736	-90 465
El	-32 161	-29 874
Uppvärmning	-163 690	-142 835
Vatten	-57 445	-53 241
Renhållning	-29 396	-26 714
TV, bredband, iptelefoni	-9 204	-9 179
Obligatoriska besiktningar	-4 995	-4 100
Förvaltningskostnader	-132 197	-129 626
Försäkringar	-15 477	-14 405
Fastighetsskatt	-28 602	-27 342
Övriga driftskostnader	-7 395	-31 591
	-575 298	-559 372
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 000	-10 150
Övriga förvaltningskostnader	-77 081	-72 846
Kostnader överlåtelse och panter	-4 659	-4 781
Konsulter	-14 863	-26 825
Medlemsavgifter HSB	-13 400	-13 400
	-120 002	-128 002
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 000	-25 000
Revisionsarvode	-5 000	-4 000
Sociala avgifter	-5 714	-5 612
	-35 714	-34 612
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-114 338	-114 338
Markanläggningar	-31 484	-10 495
	-145 822	-124 833
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-300	0
	-300	0

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 319 604	5 319 604			
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000	5 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	944 526	0			
Årets investering markanläggning	0	944 526			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 269 130	6 269 130			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 000 319	-2 885 981			
Årets avskrivningar byggnader	-114 338	-114 338			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-10 495	0			
Årets avskrivningar markanläggningar	-31 484	-10 495			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 156 636	-3 010 814			
Utgående redovisat värde	3 112 494	3 258 316			
Redovisade värden byggnader	2 204 946	2 319 284			
Redovisade värden mark	5 000	5 000			
Redovisade värden markanläggningar	902 547	934 032			
Fastighetsbeteckning: Snedhörnet 15					
Taxeringsvärde	Värdeår 1945	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		7 200 000	2 912 000	10 112 000	10 112 000
		7 200 000	2 912 000	10 112 000	10 112 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				3 853 600	3 853 600
Summa ställda säkerheter				3 853 600	3 853 600
Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	40 662	39 936			
	40 662	39 936			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	17 450	15 477			
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 840	2 297			
Förutbetald HSB avtal	43 016	45 350			
	68 306	63 124			
Not 11 BANK					
SBAB	1 570 312	1 237 739			
	1 570 312	1 237 739			

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,86%	2024-09-01	501 830	5 720
Swedbank	1,15%	2026-09-25	1 041 900	0
Swedbank	1,26%	2025-10-24	1 341 827	37 272
			2 885 557	42 992
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 346 455
Nästa års amortering av långfristig skuld				37 272
Lån som ska konverteras inom ett år				501 830
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				539 102
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				171 968
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 670 597

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	6 505	6 505
	6 505	6 505

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 676	2 416
Slutskatteskuld föregående år	150	0
	3 826	2 416

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Fakturering	42 000	0
	42 000	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	1 688	10 649
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 235	32 454
Upplupna räntekostnader	5 920	5 998
Upplupen revision	10 000	9 500
Upplupet rep-och underhåll	9 853	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	73 067	73 119
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 335	0
	137 097	131 720

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Inge Andersson

.....
Erik Rai Asker

.....
Mikael Qvick

.....
Arianne Sundman

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalen i Sundsvall, org.nr. 789200-2838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalen i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Dalen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGE ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 07:44:57



ERIK ASKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 19:49:42



ARIANNE SUNDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 18:27:40



MIKAEL QVICK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 20:01:15



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 14:35:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Dalen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 14:34:38



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.