



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-03-31. Stadgar registrerades 2022-03-22 hos Bolagsverket.

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
Dalen 1	1967	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967-1968 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1967

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 157 kvm och 2 lokaler om 127 kvm. Byggnadernas totalyta är 6283 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jessica Jansdotter	Ordförande
Kerstin Von Schmalensee Samson	Styrelseledamot
Ann Katarina Elisabeth Nilsson	Styrelseledamot
Roine Zetterqvist	Styrelseledamot
Jenny Marie Brewitz	Styrelseledamot
Nils Isak Oskar Storm	Styrelseledamot
Carina Hagström Andersson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Alexandra Lindqvist Revisor Hammarbergs revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Installerat Moloker
Renovering av putsen på fasaden
Byte av kompressor

2021-2022 ● Radonåtgärder - Hus 28
Målning av samtliga hus
Målning av garage och carport

Planerade underhåll

2023-2024 ● ventilationsbyte fyra hus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Norrtälje energi AB
Fastighetsförvaltning	Sweax AB
snöröjning	DKLBC AB
Trappstäd	Smart förvaltning
tv	telenor
Vatten och sopor	Norrtälje vatten och avfall
Ventilationsbyte	Thorszelius Ventilation och service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

5% avgifts höjning 1/1-24

Nytt lån 7000000

Omläggning av befintliga lån

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 079 867	4 780 834	4 662 277	4 420 660
Resultat efter fin. poster	-3 856 790	-3 972 778	-1 181 131	-1 556 121
Soliditet (%)	0	0	0	2
Yttre fond	251 664	637 325	1 697 533	1 222 669
Taxeringsvärde	83 888 000	83 888 000	83 888 000	74 440 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	725	709	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	90,5	85,9	83,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 941	3 468	2 989	2 883
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 861	3 398	2 928	2 825
Sparande per kvm totalyta, kr	136	229	166	-92
Elkostnad per kvm totalyta, kr	175	138	124	141
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	17	11	-	19
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	113	88	82	81
Energikostnad per kvm totalyta, kr	304	230	206	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	2,30	1,12	1,00
Räntekänslighet (%)	5,09	5,05	4,44	4,5

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 el (totalt 322 769 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Vår förlust är pga ventilationsbyte i alla hus.

Vi har också höjt avgiften med 5% från 1/1-25

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	492 560	-	-	492 560
Fond, yttre underhåll	637 325	-637 325	251 664	251 664
Balanserat resultat	-1 856 048	-3 335 453	-251 664	-5 443 166
Årets resultat	-3 972 778	3 972 778	-3 856 790	-3 856 790
Eget kapital	-4 698 942	0	-3 856 790	-8 555 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 191 502
Årets resultat	-3 856 790
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 664
Totalt	-9 299 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	251 664
Balanseras i ny räkning	-9 048 292

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 079 867	4 780 834
Övriga rörelseintäkter	3	200 573	150 090
Summa rörelseintäkter		5 280 440	4 930 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 117 440	-7 221 501
Övriga externa kostnader	9	-245 645	-191 711
Personalkostnader	10	-136 593	-137 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-913 524	-913 524
Summa rörelsekostnader		-8 413 202	-8 464 690
RÖRELSERESULTAT		-3 132 763	-3 533 766
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 766	18 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-738 794	-457 097
Summa finansiella poster		-724 028	-439 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 856 790	-3 972 778
ÅRETS RESULTAT		-3 856 790	-3 972 778

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	15 146 643	16 060 167
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 146 643	16 060 167
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4 660	4 660
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		8 367	17 511
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 527	25 671
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 163 170	16 085 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m			
Lager		61 500	92 250
Summa varulager m.m		61 500	92 250
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 971	-5
Övriga fordringar	15	897 684	2 254 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	207 347	0
Summa kortfristiga fordringar		1 118 002	2 254 199
Kassa och bank			
Kassa och bank		125 719	123 438
Summa kassa och bank		125 719	123 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 305 220	2 469 887
SUMMA TILLGÅNGAR		16 468 390	18 555 725

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		492 560	492 560
Fond för yttre underhåll		251 664	637 325
Summa bundet eget kapital		744 224	1 129 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 443 166	-1 856 048
Årets resultat		-3 856 790	-3 972 778
Summa fritt eget kapital		-9 299 956	-5 828 827
SUMMA EGET KAPITAL		-8 555 732	-4 698 942
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 17	10 208 000	9 049 155
Summa långfristiga skulder		10 208 000	9 049 155
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 052 837	12 301 348
Leverantörsskulder		118 077	1 245 935
Övriga kortfristiga skulder		4 816	10 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	640 393	647 662
Summa kortfristiga skulder		14 816 123	14 205 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 468 390	18 555 725

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 132 763	-3 533 766
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	913 524	913 524
	-2 219 239	-2 620 242
Erhållen ränta	14 766	18 084
Erlagd ränta	-729 510	-457 097
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 933 982	-3 059 255
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-256 646	-96 631
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 150 162	1 207 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 340 790	-1 948 599
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-12 300	-42 300
Avyttring av finansiella tillgångar	52 194	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	39 894	-42 300
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 518 750	3 500 000
Amortering av lån	-608 416	-547 916
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 910 334	2 952 084
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 390 562	961 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 146 739	1 185 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	756 177	2 146 739

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, 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:

Byggnad	20 - 66 år
---------	------------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 438 985	4 227 588
Hysesintäkter lokaler	96 000	96 000
Hysesintäkter garage	63 360	63 360
Hysesintäkter p-plats	84 007	85 220
Hysesintäkter förråd	39 384	38 884
El, moms	324 243	237 090
Administration	0	-50
Pantsättningsavgift	11 985	10 416
Överlåtelseavgift	12 657	13 130
Administrativ avgift	1 666	0
Andrahandsuthyrning	7 580	9 200
Öres- och kronutjämning	-0	-4
Summa	5 079 867	4 780 834

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	200 573	150 090
Summa	200 573	150 090

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	267 829	264 004
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 880	0
Städning enligt avtal	103 164	133 047
Städning utöver avtal	2 600	0
Sotning	2 018	1 345
Besiktningar	69 250	0
Brandskydd	1 509	0
Myndighetstillsyn	2 920	6 363
Gårdkostnader	0	5 436
Snöröjning/sandning	121 835	175 589
Serviceavtal	3 563	0
Fordon	263	0
Förbrukningsmaterial	24 456	17 535
Summa	606 287	603 319

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Husropp utvändigt	2 925	0
Installationer	18 738	5 541
Tvättstuga	0	1 940
Dörrar och lås/porttele	18 263	1 970
VVS	3 500	25 739
Värmeanläggning/undercentral	249 906	31 538
Elinstallationer	9 805	27 906
Vattenskada	17 341	0
Summa	320 478	94 634

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	0	3 744
VVS	0	77 185
Värmeanläggning	60 450	0
Ventilation	3 740 164	4 424 421
Summa	3 800 614	4 505 349

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 096 437	866 813
Olja	107 637	24 647
Vatten	708 823	555 370
Sophämtning/renhållning	80 113	84 434
Grovsopor	4 730	4 090
Summa	1 997 741	1 535 353

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 138	106 704
Skadedjursförsäkring	0	13 132
Självrisk	0	50 758
Kabel-TV	65 154	0
Bredband	153 449	162 362
Fastighetsskatt	153 580	149 890
Summa	392 321	482 846

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 707	1 691
Inkassokostnader	1 030	1 032
Revisionsarvoden extern revisor	14 131	13 468
Styrelseomkostnader	8	3 010
Fritids och trivselkostnader	803	0
Föreningskostnader	5 273	7 722
Förvaltningsarvode enl avtal	103 056	98 910
Överlåtelsekostnad	16 048	20 219
Pantsättningskostnad	18 920	17 335
Administration	75 458	5 317
Konsultkostnader	9 213	15 487
Bostadsrätterna Sverige	0	7 520
Summa	245 645	191 711

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	112 300	103 720
Löner till kollektivanst	0	3 600
Lön - övrigt	0	6 300
Arbetsgivaravgifter	24 293	24 333
Summa	136 593	137 953

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	738 794	456 666
Dröjsmålsränta	0	431
Summa	738 794	457 097

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 901 173	33 901 173
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 901 173	33 901 173
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 841 006	-16 927 482
Årets avskrivning	-913 524	-913 524
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 754 530	-17 841 006
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 146 643	16 060 167
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 000</i>	<i>53 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 432 000	60 432 000
Taxeringsvärde mark	23 456 000	23 456 000
Summa	83 888 000	83 888 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	513 145	513 145
Utgående anskaffningsvärde	513 145	513 145
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-513 145	-513 145
Utgående avskrivning	-513 145	-513 145
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	4 364	4 364
Värdereglering av aktier m m	296	296
Summa	4 660	4 660

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	250 265	93 469
Skattefordringar	16 931	20 621
Momsavräkning	30	116 813
Transaktionskonto	452 833	959 384
Borgo räntekonto	177 625	1 063 917
Summa	897 684	2 254 204

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 764	0
Förutbet städ	34 388	0
Förutbet försäkr premier	100 686	0
Förutbet kabel-TV	22 659	0
Förutbet bredband	41 850	0
Summa	207 347	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-07-15	1,02 %	5 270 000	5 406 000
Nordea	2024-08-16	4,77 %		2 800 000
Nordea	2025-08-20	1,09 %	3 779 155	3 871 895
Nordea	2027-08-18	2,81 %	5 178 000	5 282 000
Nordea	2025-06-19	3,06 %	350 432	490 608
Nordea				3 500 000
Nordea	2025-11-28	3,04 %	3 465 000	
Nordea	2025-04-29	3,40 %	6 218 250	
Summa			24 260 837	21 350 503
Varav kortfristig del			14 052 837	12 301 348

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 071 705 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	20 516	33 313
Uppl kostn el	124 045	0
Uppl kostn räntor	70 858	61 574
Förutbet hyror/avgifter	424 974	552 775
Summa	640 393	647 662

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 798 000	21 488 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Norrtälje

Ann Katarina Elisabeth Nilsson
Styrelseledamot

Jenny Marie Brewitz
Styrelseledamot

Jessica Jansdotter
Ordförande

Kerstin Von Schmalensee Samson
Styrelseledamot

Nils Isak Oskar Storm
Styrelseledamot

Roine Zetterqvist
Styrelseledamot

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 18:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.03.2025 16:56

DOCUMENT ID:

HkzJTC7Jhke

ENVELOPE ID:

SJ160mkhyg-HkzJTC7Jhke

DOCUMENT NAME:

Brf Dalen, 714400-2164 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Isak Oskar Storm isak.christiernin@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 17:01 12.03.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.168.186
2. ROINE ZETTERQVIST roine.zetterqvist@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 17:03 12.03.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.175.22
3. JESSICA JANSBOTTER jessicajansdotter@outlook.com	Signed Authenticated	12.03.2025 17:08 12.03.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.112.162
4. KERSTIN VON SCHMALENSSEE SA MSON kerstinschmalensee@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 17:09 12.03.2025 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.175.129
5. Jenny Marie Brewitz brewitz@hotmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 17:42 12.03.2025 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.171.197
6. Ann Katarina Elisabeth Nilsson annsan77@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 18:48 12.03.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.172.137
7. Alexandra Camilla L Lindqvist alexandra@hammarbergs.se	Signed Authenticated	12.03.2025 18:51 12.03.2025 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.133.151.212

* 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

Org.nr 714400-2164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dalen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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.

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Dalen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 18:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.03.2025 16:56

DOCUMENT ID:

HJe16CQ1hkg

ENVELOPE ID:

rkRnR713yx-HJe16CQ1hkg

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse dalen.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexandra Camilla L Lindqvist alexandra@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	12.03.2025 18:51 12.03.2025 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.133.151.212

* 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