









ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Dalenbyn

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Dalenbyn i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 769627-2553 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m^2
20	timmerstugor (upplåtna med bostadsrätt)	1 640
Totalt 20 objekt		**1 640**

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 4 rok./storstuga

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mattias Wedberg	Ordförande
Rolf Karlsson	Ledamot
Anders Jespersson	Ledamot
Ted Hansson	Ledamot
Oscar Vinka	Ledamot
Kristina Persson	Suppleant
Filip Lukic	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rolf Karlsson, Anders Jespersson, Mattias Wedberg, Ted Hansson och Oscar Vinka.
Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisor har varit: Adam Eriksson Levd hos KPMG.

Valberedning har varit: Carolina Åhnberg (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13. På stämman deltog samtliga medlemmar, några på plats och övriga via Teams.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Laddstolpar
2022-2023	Solceller

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

Målningsarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Föreningen anordnar två möten per år, förutom årsmötet, där olika aktiviteter utförs och medlemmarna äter korv med mera.

Föreningen har en egen sida på Facebook.

Transaktion 09222115557514800315 Signerat MW, AJ, TH, OV, RRK, AEL

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	281	302	222	419	318
Skuldsättning, kr/kvm	10 793	11 098	11 402	11 646	12 012
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 793	11 098	11 402	11 646	12 012
Räntekänslighet, %	21	17	22	27	49
Energikostnad, kr/kvm	400	396	299	97	48
Årsavgifter, kr/kvm	734	648	530	434	243
Årsavgifter/totala intäkter, %	52	49	46	40	35
Totala intäkter, kr/kvm	1 420	1 326	1 152	1 090	700
Nettoomsättning, tkr	2 205	2 165	1 873	1 783	1 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	1	-78	196	141
Soliditet, %	64	64	63	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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. I årsavgiften ingår även kostnad för el.

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	32 024 000	0	0	32 024 000
Underhållsfond, kr	141 596	0	36 975	178 571
S:a bundet eget kapital, kr	**32 165 596**	**0**	**36 975**	**32 202 571**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	116 476	1 158	-36 975	80 659
Årets resultat, kr	1 158	-1 158	70 964	70 964
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**117 634**	**0**	**33 989**	**151 623**
S:a eget kapital, kr	**32 283 230**	**0**	**70 964**	**32 354 194**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 36 975 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	117 634
Årets resultat, kr	70 964
Reservation till underhållsfond, kr	-36 975
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**151 623**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**151 623**

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 205 154	2 165 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 042	9 832
Summa rörelseintäkter		**2 328 196**	**2 175 197**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 223 214	-1 124 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-17 736	-22 690
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-25 209	-26 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-390 651	-455 896
Summa rörelsekostnader		-1 656 810	-1 628 799
Rörelseresultat		**671 386**	**546 398**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 197	1 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-619 619	-546 905
Summa finansiella poster		-600 422	-545 240
Årets resultat		**70 964**	**1 158**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 620 567	49 536 774
Summa materiella anläggningstillgångar		49 620 567	49 536 774
Summa anläggningstillgångar		**49 620 567**	**49 536 774**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	706 493	1 172 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 416	27 795
Summa kortfristiga fordringar		731 910	1 200 513
Kassa och bank	Not 12	2 105	2 381
Summa omsättningstillgångar		**734 015**	**1 202 894**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 354 582**	**50 739 668**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 024 000	32 024 000
Fond för yttre underhåll		178 571	141 596
Summa bundet eget kapital		32 202 571	32 165 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		80 659	116 476
Årets resultat		70 964	1 158
Summa fritt eget kapital		151 623	117 634
Summa eget kapital		**32 354 194**	**32 283 230**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 199 999	17 700 003
Summa långfristiga skulder		17 199 999	17 700 003
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	500 004	500 004
Leverantörsskulder		3 875	0
Skatteskuld		184 875	138 657
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	403	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	111 232	117 773
Summa kortfristiga skulder		800 389	756 434
Summa skulder		18 000 388	18 456 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 354 582**	**50 739 668**

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	70 964	1 158
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	390 651	455 896
Kassaflöde från löpande verksamhet	461 615	457 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 342	499 353
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	43 955	-50 624
Kassaflöde från löpande verksamhet	507 911	905 783
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	-474 444	-185 050
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-474 444	-185 050
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 004	-500 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 004	-500 004
Årets kassaflöde	**-466 537**	**220 729**
Likvida medel vid årets början	**1 175 072**	**954 343**
Likvida medel vid årets slut	**708 534**	**1 175 072**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Transaktion 09222115557514800315 Signerat MW, AJ, TH, OV, RRK, AEL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.
En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.
Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	
Ursprunglig byggnad	1%
Markanläggningar, laddstolpar	10%
Solceller	4,30%

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut
Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Transaktion 09222115557514800315 Signerat MW, AJ, TH, OV, RRK, AEL

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	843 360	1 063 195
	Övriga avgifter	360 000	100 000
	Övriga intäkter	1 001 794	1 002 170
		2 205 154	2 165 365
		2 205 154	**2 165 365**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Elstöd	123 042	0
	Återbäring försäkring	0	9 832
		123 042	**9 832**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	145 309	101 024
	Reparationer	26 398	532
	El	523 648	524 050
	Vatten	132 507	125 593
	Sophämtning	83 596	66 191
	Övriga avgifter	152 723	148 495
	Förvaltningskostnader	50 126	41 293
	Fastighetsavgift	103 593	92 438
	Övriga driftskostnader	5 315	-14 502
	Planerat underhåll	0	38 899
		1 223 214	**1 124 014**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Porto och bankavgifter	0	130
	Juridiska avgifter	150	460
	Revisionskostnad	15 176	16 480
	Medlems- och styrelseaktiviteter	2 409	4 820
	Övriga kostnader	0	800
		17 736	**22 690**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	10 000	0
	Övriga arvoden	7 050	16 350
	Löner och andra ersättningar	3 226	4 995
	Sociala kostnader	4 933	4 854
		25 209	**26 199**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	380 603	445 848
	Markanläggningar	10 048	10 048
		390 651	**455 896**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	19 195	1 665
	Ränteintäkter skattekonto	2	0
		19 197	**1 665**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	618 148	546 466
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 021	0
	Övriga finansiella kostnader	450	439
		619 619	**546 905**

Transaktion 09222115557514800315 Signerat MW, AJ, TH, OV, RRK, AEL

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 10	**Byggnader och mark**		
	Byggnad		
	Ingående anskaffningsvärde	44 316 970	44 232 400
	Årets investeringar	474 444	84 570
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 791 414	44 316 970
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 662 228	-1 216 380
	Årets avskrivningar	-380 603	-445 848
	Utgående avskrivningar	-2 042 831	-1 662 228
	Bokfört värde	**42 748 583**	**42 654 742**
	Mark		
	Ingående anskaffningsvärde	6 791 600	6 791 600
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 791 600	6 791 600
	Bokfört värde	**6 791 600**	**6 791 600**
	Summa byggnader och mark	**49 540 183**	**49 446 342**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	100 480	0
	Årets investeringar	0	100 480
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 480	100 480
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 048	0
	Årets avskrivningar	-10 048	-10 048
	Utgående avskrivningar	-20 096	-10 048
	Bokfört värde	**80 384**	**90 432**

Taxeringsvärde för Säfsen 2:433 och 2:434 i Ludvika. Värdeår 2010 respektive 2011.

Byggnad - bostäder hyreshus	10 405 000	10 405 000
	10 405 000	10 405 000
Mark - bostäder hyreshus	1 920 000	1 920 000
	1 920 000	1 920 000
Taxeringsvärde totalt	12 325 000	12 325 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	64	27
	HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	706 429	1 172 691
		706 493	**1 172 718**
Not 12	**Kassa och bank**		
	Bankkonto	2 105	2 381
		2 105	**2 381**

Not 13 Eget kapital

	Medlems-Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 024 000	141 596	116 476	1 158
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 158	-1 158
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		36 975	-36 975	
Årets resultat				70 964
Belopp vid årets slut	**32 024 000**	**178 571**	**80 659**	**70 964**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Bergslagens sparban	9755294726	3,44%	2027-03-29	17 199 999	500 004
				17 199 999	500 004

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 14 699 979

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	**27 000 000**	**27 000 000**

Not 15	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	500 004	500 004
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	0
		500 004	**500 004**
Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	103	0
	Källskatt	300	0
		403	**0**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	100 280	105 294
	Upplupna räntekostnader	-48	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	12 479
		111 232	**117 773**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter	**2023-12-31**	**2022-12-31**

Fredriksberg 2024, datum enligt vår elektroniska signatur

Digitalt signerad av

Anders Jespersson

Ted Hansson

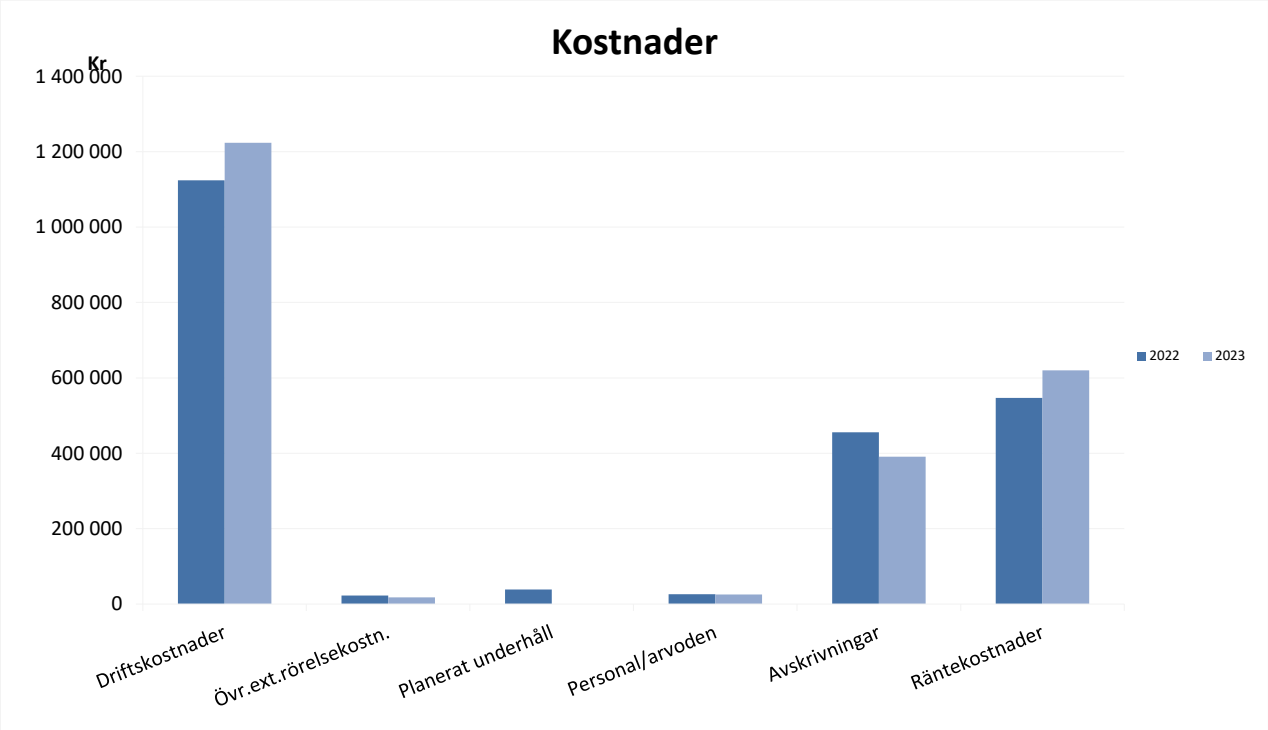
Rolf Karlsson

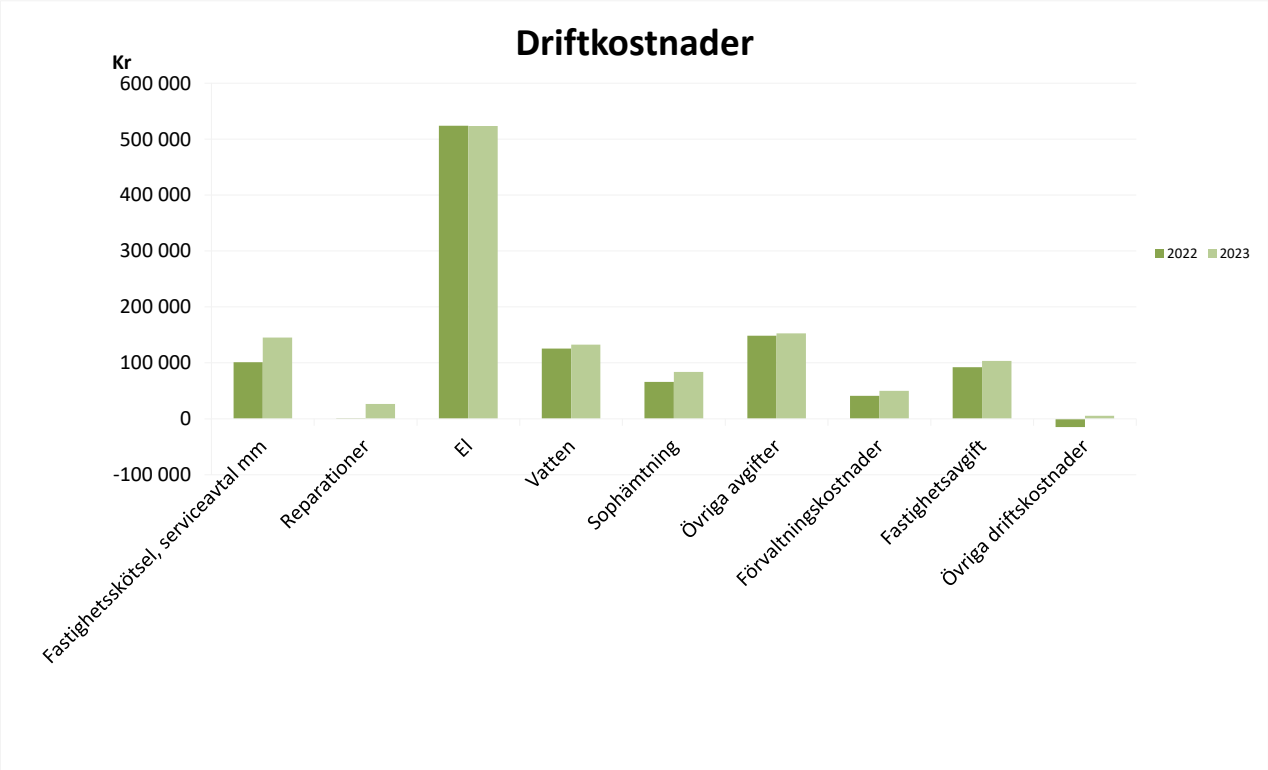
Mattias Wedberg

Oscar Vinka

Min revisionsberättelse har lämnats 2024, datum enligt min elektroniska signatur

Adam Eriksson Levd
Av stämman vald revisor


Kostnader
Kr
1 400 000
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
2022
2023
Driftskostnader
Övr.ext.rörelsekostn.
Planerat underhåll
Personal/arvoden
Avskrivningar
Räntekostnader


Driftkostnader
Kr
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
-100 000
2022
2023
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Förvaltningskostnader
Fastighetsavgift
Övriga driftskostnader

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalenbyn, org. nr 769627-2553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalenbyn för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 maj 2023 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Transaktion 09222115557517602019 Signerat AEL

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dalenbyn för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levd

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557517602019 Signerat AEL

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Dalenbyn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS WEDBERG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 07:23:25

ANDERS JESPERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:49:25

TED HANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:10:34

OSCAR VINKA
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:44:20

ROLF RAGNAR KARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:38:17

ADAM ERIKSSON LEVD
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:40:59

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Dalenbyn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADAM ERIKSSON LEVD
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:41:36

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Dalenbyn



281
KR/KVM
SPARANDE





10793
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



21%
RÄNTEKÄNSLIGHET



400
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



734
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrättskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 281 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	**Investeringsbehov** kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	**Skuldsättning** 10793 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 =10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	**Räntekänslighet** 21%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	**Energikostnad** 400 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	**Tomträtt** Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	**Årsavgift** 734 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). I årsavgiften ingår även kostnad för el.	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.