



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF DALEN 9

2023

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen DALEN 9

Tid: Måndagen den 6 maj 2024, kl. 18:30
Lokal: I det gamla skyddsrummet, hus 26 nb

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och revisorssuppleant.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.

Styrelsens förslag till uppdaterade stadgar.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Dalen 9
Org nr 769608-0709

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-01 samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Susanna Lindström	Ordförande	2024
Peter Glas	Ledamot	2024
Georgeta Salomia	Ledamot	2024
Giovanni Polastri	Ledamot	2024
Maria Karlsson Godvik	Ledamot	2024
Eline Bredby Real	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-08-10.
Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbybergs kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Thomas Borg, Redovisningsborgens.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Magdalena Protic.

Föreningsstämman reserverade 42 000 kr plus ökning gällande KPI (konsumentprisindex) i arvode till styrelsen. KPI juni 2023 var 9,3%.

Föreningen förvärvade per 2004-10-01 fastigheten Dalen 9, Sundbybergs kommun, av Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan, jämte vind och källare. Fastigheten rymmer 32 st bostäder och 8 st lokaler. Fjärrvärme. Föreningen har inga garage.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
7 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lokal är under året upplåten med bostadsrätt för ombyggnation till bostad.

Total boyta 1 853 m², Lokalyta med bostadsrätt 35 m². Lokalyta med hyresrätt 291 m².

Ytterligare lokal (28 m².) kommer i början av 2024 upplåtas med bostadsrätt för ombyggnation till bostad. Nybyggnadsår 1945, värdeår 1987.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2032. Föreningen redovisar enligt K3-regelverket, därmed är avsättning till fond för yttre underhåll lägre än faktiskt underhållsbehov enligt underhållsplan då del av underhållsåtgärderna ej kommer att belasta fonden utan istället tas upp för avskrivning. Totalt underhållsbehov enligt underhållsplan uppgår till ca 572 tkr/år.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med P.O.S. Fastighetsvård AB om fastighetsskötsel och dygnet runt service. Smart Förvaltning Sverige AB utför städning av trapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat för att stärka föreningens ekonomi genom försäljning/upplåtelse av en vindslokal med bostadsrätt (35 kvm) för ombyggnation till bostadslägenhet. Tillträde skedde i november 2023, inbetalda insatser och upplåtelseavgifter under året uppgår till totalt 1 550 tkr och har balanserats under året. Mäklararvode uppgår till 45 tkr och hanteras som konsultkostnader. Omklassificering har även gjorts av tidigare balansförda konsultkostnader från åren 2021-2022 i samband med upplåtelseerna, kostnaderna är kostnadsförda 2023, se not 6 och 11.

I februari 2024 tillträder även ytterligare en ny bostadsrättsinnehavare av en av lokalerna i källaren (28 kvm + förråd), som likt vindslokalen kommer upplåtas med bostadsrätt för ombyggnation till bostadslägenhet. Tillkommer gör kostnad för Hemnet etc. hänförliga till upplåtelsen som belastar konsultkostnader under 2023.

Under året har avgiftsförlust till följd av uppskjutet tillträde avseende både under året upplåten bostadsrätt och kommande upplåten bostadsrätt belastat resultatet, se not 3. Båda lokalerna beräknas ombildas till bostadslägenheter under kommande räkenskapsår.

Det långsiktiga, förebyggande underhållsarbetet enligt underhållsplanen innebar att föreningen i slutet av 2022 utförde en dränering av husgrunden för hus nr 26. Kostnaden för dräneringen har tagits upp för avskrivning på 40 år med start 2023.

Det förebyggande underhållet enligt underhållsplanen innebar under 2023 upphandling av entreprenör för dränering av husgrunden runt hus nr 24 och upphandling av projektledning för kommande renovering av balkonger och gården mellan hus 24 och 26.

Föreningen har under året erhållit statligt elstöd på 9 968 kr, se övriga rörelseintäkter.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 12,84 procent inför år 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 817 485	1 600 921	1 618 902	1 664 095
Resultat efter finansiella poster	kr	-182 054	-275 917	-436 899	-233 919
Soliditet	%	58	56	57	57
Likviditet	%	461	107	230	215
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	771	688	672	672
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	798			
Skuldsättning per kvm	kr	7 059	7 092	7 116	7 121
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 148	8 356	8 384	8 389
Energikostnad per kvm	kr	213	205	202	186
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,6	12,1	12,5	12,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,2			
Sparande per kvm	kr	186	175	212	232
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,46			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; hyreslokal har upplåtits med bostadsrätt under året (november 2023), varför nyckeltalet påverkats år 2023 samt påverkar jämförbarheten mellan åren. Yta som är upplåten med bostadsrätt per 2023-12-31 uppgår till 1 853 kvm bostadsyta och 35 kvm lokalyta (framtida bostad).

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Under året har föreningen en avgiftsförlust för nyligen upplåten lokal med bostadsrätt för ombyggnation till bostad till följd av försenat tillträde.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för statligt elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen tar löpande ställning till föreningens avgiftsnivå för att säkerställa föreningens förmåga att hantera framtida åtaganden, där med beslutade styrelsen om en avgiftsökning med 12,84 % från och med 2024-01-01. Föreningen har även under 2023 och kommande under 2024 upplåtit tidigare hyreslokaler med bostadsrätt för ombildning till bostadslägenheter. Vilket medfört ett tillskott av kapital för föreningen som kommer att bidra till att finansiera framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	19 045 006	882 766	1 588 855	-764 489	-275 917
Inbetalda insatser	401 000				
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 149 000			
Reservering till yttre fond			175 000	-175 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-88 508	88 508	
Balansering av föregående års resultat				-275 917	275 917
Årets resultat					<u>-182 054</u>
Belopp vid årets utgång	19 446 006	2 031 766	1 675 347	-1 126 898	-182 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 126 898
Årets resultat	-182 054
	<u>-1 308 952</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	175 000
I ny räkning balanseras	-1 483 952
	<u>-1 308 952</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-182 054
Dispositioner	-175 000
	<u>-357 054</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 850 347
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 817 484	1 600 921
Övriga rörelseintäkter		9 968	0
Summa rörelseintäkter		1 827 452	1 600 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-863 575	-904 007
Periodiskt underhåll	5	0	-88 509
Övriga externa kostnader	6	-211 277	-105 707
Arvoden och personalkostnader	7	-59 298	-55 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-588 172	-569 777
Summa rörelsekostnader		-1 722 322	-1 723 716
Rörelseresultat		105 130	-122 795
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	65 995	45 357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 179	-198 479
Summa finansiella poster		-287 184	-153 122
Resultat efter finansiella poster		-182 054	-275 917
Årets resultat		-182 054	-275 917
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-182 054	-275 917
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	88 509
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-175 000	-175 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-357 054	-362 409

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	35 162 114	35 003 150
Inventarier, verktyg och installationer	10	11 346	22 693
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	794 251
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 173 460</u>	<u>35 820 094</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 600	3 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
Summa anläggningstillgångar		35 177 060	35 823 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 492	0
Övriga fordringar	12	58	8 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 918	49 124
Klientmedel i SHB		2 426 452	489 390
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 483 920</u>	<u>546 545</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 006	5 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 006</u>	<u>5 000</u>
Summa omsättningstillgångar		2 488 926	551 545
Summa tillgångar		37 665 986	36 375 239

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 446 006	19 045 006
Upplåtelseavgifter		2 031 766	882 766
Fond för yttre underhåll		1 675 347	1 588 855
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>23 153 119</u>	<u>21 516 627</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 126 898	-764 489
Årets resultat		-182 054	-275 917
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 308 952</u>	<u>-1 040 406</u>
Summa eget kapital		21 844 167	20 476 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	10 277 100	9 430 572
Summa långfristiga skulder		<u>10 277 100</u>	<u>9 430 572</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 105 472	6 052 300
Leverantörsskulder		83 192	75 798
Skatteskulder		5 621	1 005
Övriga skulder	15	18 012	11 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		332 422	327 673
Summa kortfristiga skulder		<u>5 544 719</u>	<u>6 468 446</u>
Summa eget kapital och skulder		37 665 986	36 375 239

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	105 130	-122 794
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	588 172	569 777
Erhållen ränta	15 595	2 157
Erhållna utdelningar	50 400	43 200
Erlagd ränta	0	-198 479
	406 118	293 861
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-313	20 736
Ökning/minskning leverantörsskulder	7 394	12 301
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	15 706	1 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 905	328 277
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	58 463	-751 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten	58 463	-751 079
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 149 000	0
Inbetalda Insatser	401 000	0
Amortering av skuld	-100 300	-52 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 449 700	-52 300
Årets kassaflöde	1 937 068	-475 102
Likvida medel vid årets början	494 390	969 492
Likvida medel vid årets slut	2 431 458	494 390

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,42 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2024 tillträder nya bostadsrättsinnehavaren för med bostadsrätt upplåten fd. hyreslokal i källaren för ombyggnation till bostadslägenhet. Instatser och upplåtelseavgifter som inbetalas till föreningen 2024 uppgår till 1 535 tkr och mäklarrvodet till 45 tkr och belastar även det 2024. För både lokalen i källaren och vinden beräknas beräknas ombyggnationen till bostadslägenheter vara klar under 2024.

De uppmätta ytorna i föreningen kan komma att påverkas av ombildningen efter slutbesiktning.

Enligt underhållsplanen innebar under 2023 upphandling av entreprenör för dränering av husgrunden runt hus nr 24 och upphandling av projektledning för kommande renovering av balkonger och gården mellan hus 24 och 26. Förhoppningen är att detta arbete kan starta under 2024.

Föreningens två bundna lån (se not 13) som omsattes i slutet av februari 2024 lades om hos ny lånegivare (SBAB) då de erbjöd de konkurrenskraftigaste villkoren vid omsättningen. De två lånen lades om till ett lån med en ny bunden ränta på 3,73 % till och med 2028-03-15. Vilket innebär högre kostnader för låneränta under kommande år för föreningen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 463 679	1 274 400
Årsavgifter lokaler (framtida bostäder)*	24 706	0
Hyror lokaler	242 642	318 588
Hyror parkering	48 000	48 800
Övriga hyresintäkter	17 600	2 325
Kabel-TV avgifter	51 840	42 840
Övriga hyrestillägg	7 578	17 203
Övriga intäkter	10 520	16 312
Brutto	1 866 565	1 720 468
Övriga avgiftsnedsättningar (årsavgifter lokaler)	-19 990	0
Hyresförluster vakanser lokaler*	-29 480	-119 200
Övriga vakanser hyresförluster	390	-347
Summa nettoomsättning	<u>1 817 485</u>	<u>1 600 921</u>

* En hyreslokal har upplåtits med bostadsrätt under året (november 2023).

*Under året har föreningen en avgiftsförlust avseende perioden 2301-2310 avseende nyligen upplåten lokal med bostadsrätt till följd av försenat tillträde. Avgiftsförlust har även beräknats för perioden 2307-2312 för kommande upplåten lokal som kommer ske februari 2024.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	75 679	69 911
Reparationer, löpande underhåll	57 859	137 622
Elavgifter	72 232	96 788
Uppvärmning	284 814	257 706
Vatten och avlopp	106 425	92 211
Renhållning	85 015	81 389
Försäkringar	37 505	35 338
Kabel-TV / Internet	57 745	51 458
Övriga fastighetskostnader	10 534	8 056
Fastighetsavgift/fastighetskatt	75 768	73 528
Summa driftskostnader	<u>863 576</u>	<u>904 007</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Stamspolning	0	52 850
Åtgärder för anmärkning på elanläggning	0	23 148
DAFO - Åtgärder	0	12 510
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>88 508</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 361	1 158
Porto	150	130
Indrivning	0	2 731
Revision	11 728	7 847
Föreningsmöten	680	702
Ekonomisk och administrativ förvaltning	72 468	71 086
Övriga förvaltningskostnader	11 255	5 599
Konsultarvoden*	106 018	5 372
Medlems- och föreningsavgifter	6 197	5 659
Övriga externa kostnader	421	5 423
Summa övriga externa kostnader	<u>211 278</u>	<u>105 707</u>

*Inkluderar omklassificerade konsultarvoden från åren 2021-2022 med 58 463 kr.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	45 122	42 396
Sociala kostnader	14 176	13 320
Summa arvoden, personalkostnader	<u>59 298</u>	<u>55 716</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	15 356	2 056
Övriga ränteintäkter	239	101
Utdelning MBF	50 400	43 200
Summa finansiella intäkter	<u>65 995</u>	<u>45 357</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 687 039	28 687 039
Omklassificering/Aktivering, dränering hus 26	735 788	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 422 827	28 687 039
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 863 889	-4 305 459
Årets avskrivningar	-576 825	-558 430
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 440 714	-4 863 889
Utgående planenligt värde	<u>23 982 113</u>	<u>23 823 150</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 180 000	11 180 000
Utgående planenligt värde	11 180 000	11 180 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>35 162 113</u>	<u>35 003 150</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 921 000	27 921 000
Taxeringsvärde mark	21 771 000	21 771 000
	<hr/>	<hr/>
	49 692 000	49 692 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	2 492 000	2 492 000
	<hr/>	<hr/>
	49 692 000	49 692 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	154 789	154 789
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 789	154 789
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 096	-120 749
Årets avskrivningar	-11 347	-11 347
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 443	-132 096
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>11 346</u>	<u>22 693</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	794 251	43 172
- Inköp, dränering	0	751 079
- Omklassificering/aktivering - dränering hus 26	-735 788	0
- Omklassificering, konsultarvoden	-58 463	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	794 251
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>794 251</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	58	51
Moms	0	7 980
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>58</u>	<u>8 031</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	Räntan är
Stadshypotek	5,430	*2024-02-14	1 200 000
Stadshypotek	0,86	2024-02-29	3 567 172
Stadshypotek	0,86	2024-02-29	238 000
Stadshypotek	2,35	2025-03-29	500 000
Stadshypotek	3,92	2026-10-29	4 752 000
Stadshypotek	1,26	2026-10-29	5 177 700

*Lån som löper med rörlig ränta om 90-dagar.

Summa skulder till kreditinstitut	15 382 572
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-100 300
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-5 005 172
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 277 100
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	14 881 072

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31 2022-12-31

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Summa eventalförpliktelser	0	0
-----------------------------------	----------	----------

Not 15 Övriga skulder

2023-12-31 2022-12-31

Moms	6 342	0
Deponerade medel	11 670	11 670
Summa övriga kortfristiga skulder	18 012	11 670

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Susanna Lindström
Ordförande

Peter Glas

Georgeta Salomia

Giovanni Polastri

Maria Karlsson Godvik

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Thomas Borg
Revisor

Deltagare

GIOVANNI POLASTRI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 07:01:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GIOVANNI POLASTRI

Datum

Giovanni Polastri

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 164.10.46.61

PETER GLAS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 13:56:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER GLAS

Datum

Peter Glas

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.53.225

SUSANNA LINDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 20:07:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNA LINDSTRÖM

Datum

Susanna Lindström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.119.148

GEORGETA SALOMIA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-06 17:52:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GEORGETA SALOMIA

Datum

Georgeta Salomia

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.251.73.139

MARIA KARLSSON GODVIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 12:30:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA KARLSSON GODVIK

Datum

Maria Karlsson Godvik

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 79.142.254.186

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-07 12:48:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS BORG

Datum

Thomas Borg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.209.33.103

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalen 9 769608-0709.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dalen 9 för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Thomas Borg
Revisor

Deltagare

THOMAS BORG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS BORG

Thomas Borg

2024-04-04 19:31:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 138.199.55.184