



FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning
för
Brf Dalen på Öresjö Ängar 1
769640-6706

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Dalen på Öresjö Ängar 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Arvidsson

Mikael Bergholm

Marie Arvidsson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2025

Ordinarie revisorer

Peter Karlsson, BDO Göteborg AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-08-29.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrätts- innehavarna. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Väneren i Borås. I fastigheten finns 23 lägenheter och 3 radhus.

Bostäder och lokaler

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
2 rum och kök	12	705
3 rum och kök	7	559
4 rum och kök	4	403
5 rum och kök, radhus	3	303
	26	1 970

Underhållsplan

Föreningen kommer att upprätta en underhållsplan under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under maj 2024 färdigställt byggnationen på Borås Vänern 1. Samtliga lägenheter är sålda.

Medlemsinformation

Föreningens hade på bokslutsdagen 11 medlemmar.

Årsavgiften, omräknad till ett helårsutfall, uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år under 2024.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret två överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 783 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 30 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och därmed inte årsavgifterna.

Föreningen har räntesäkrat lånet till Nordea vilket innebär att räntan inte blir högre än 3,6 % för perioden 240501-290430.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	1 045	0
Resultat efter finansiella poster	-722	0
Soliditet (%)	69,6	60,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	505	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 515	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	31	0
Räntekänslighet (%)	27,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	84	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,8	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Då intäkter och kostnader inte omfattar ett helt år blir vissa av nyckeltalen missvisande. Det gäller Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, Sparande per kvm, Räntekänslighet och Energikostnad per kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 279 000	0	0	0	42 279 000
Inbetalda insatser	22 341 000				22 341 000
Årets resultat				-752 692	-752 692
Belopp vid årets utgång	64 620 000	0	0	-752 692	63 867 308

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-752 692
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	65 000
i ny räkning överföres	-817 692
	-752 692

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 044 904	0
Övriga intäkter		14 792	0
		1 059 696	0
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-26 116	0
Driftskostnader	3	-255 369	0
Övriga kostnader	4	-197 406	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-782 690	0
		-1 261 581	0
Rörelseresultat		-201 885	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 407	0
		-520 407	0
Resultat efter finansiella poster		-722 292	0
Resultat före skatt		-722 292	0
Skatt på årets resultat		-30 399	0
Årets resultat		-752 692	0

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	90 691 334	20 415 372
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	26 383 909
		90 691 334	46 799 281
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		90 716 334	46 824 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		339 914	0
Fordringar hos koncernföretag		0	21 298 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 844	0
		504 758	21 298 700
<i>Kassa och bank</i>		498 223	1 531 662
Summa omsättningstillgångar		1 002 981	22 830 362
SUMMA TILLGÅNGAR		91 719 315	69 654 643

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 620 000

42 279 000

64 620 000

42 279 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-752 692

0

-752 692

0

Summa eget kapital

63 867 308

42 279 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

26 463 664

0

Summa långfristiga skulder

26 463 664

0

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

27 057 641

Skulder till kreditinstitut

160 224

0

Förskott från kunder

564 790

0

Leverantörsskulder

76 234

0

Aktuella skatteskulder

30 399

0

Övriga skulder

3 503

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

553 193

318 002

Summa kortfristiga skulder

1 388 343

27 375 643

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

91 719 315

69 654 643

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-201 885	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		782 690	0
Erlagd ränta		-433 050	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		147 755	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		20 826 672	-20 796 950
Förändring av kortfristiga skulder		759 630	-417 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 734 057	-21 214 578
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 674 743	-13 664 697
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 674 743	-13 664 697
Finansieringsverksamheten			
Erhållna medlemsinsatser		22 341 000	42 279 000
Upptagna lån		26 704 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-5 875 159
Amortering av lån		-27 137 753	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 907 247	36 403 841
Årets kassaflöde		-1 033 439	1 524 566
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 531 662	7 096
Likvida medel vid årets slut		498 223	1 531 662

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,83 - 6,67 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	920 905	0
Hyror parkeringsplatser	50 650	0
Debitering el, vatten och värme	73 349	0
	1 044 904	0

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Jour- och bevakningskostnader	12 540	0
Snö- och halkbekämpning	15 180	0
El	65 536	0
Uppvärmning	85 870	0
Vatten och avlopp	14 831	0
Återvinning	35 952	0
Fastighetsförsäkring	11 082	0
Kommunikation	14 378	0
	255 369	0

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	13 179	0
Telekommunikation	2 159	0
Ersättningar till revisor	31 625	
Förvaltningsarvode	107 504	0
Övriga förvaltningskostnader	42 939	
	197 406	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 415 372	0
Inköp	1 036 600	20 415 372
Omklassificeringar	70 022 052	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 474 024	20 415 372
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-782 690	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-782 690	0
Utgående redovisat värde	90 691 334	20 415 372
Varav		
Mark	21 451 972	20 415 372
Byggnader	69 239 362	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 383 909	12 719 212
Inköp	43 638 143	13 664 697
Omklassificeringar	-70 022 052	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	26 383 909
Utgående redovisat värde	0	26 383 909

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Öresjö Ängar Dalen AB	100	100	250	25 000
				25 000

Not 8 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Nordea	26 623 888	0
Nästa års amortering på lån till kreditinstitut	-160 224	0
	26 463 664	0

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	4,308	2029-04-30	0	26 704 000	80 112	26 623 888
			0	26 704 000	80 112	26 623 888

Föreningen har räntesäkrat lånet till Nordea vilket innebär att räntan inte blir högre än 3,6 % för perioden 240501-290430.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 704 000	0
	26 704 000	0

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mikael Bergholm

Anders Arvidsson

Marie Arvidsson

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

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

