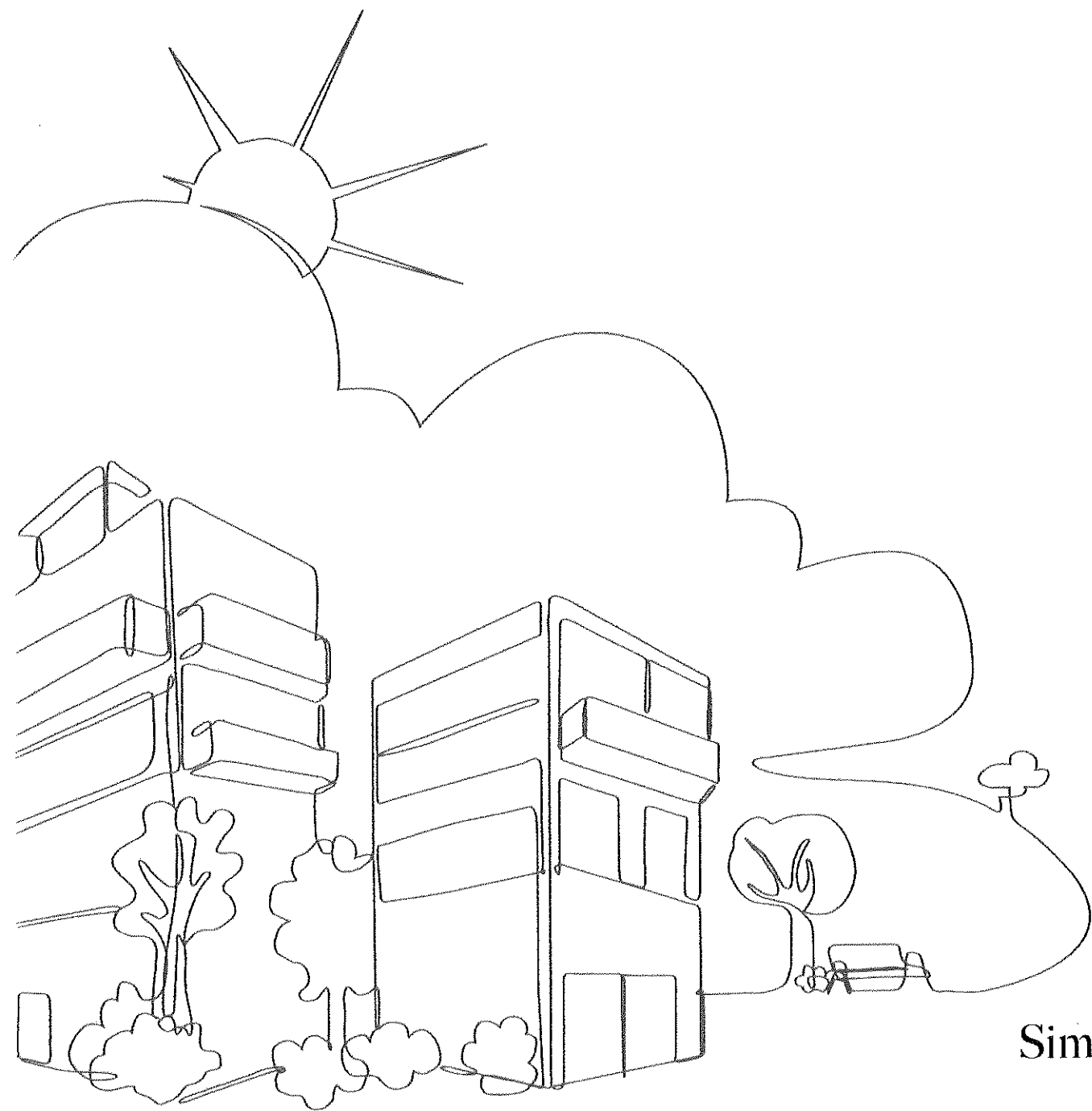


Årsredovisning 2024

Brf Dalkarlen

785500-0258



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalkarlen

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Sandviken.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandviken Dalkarlen 1	1953	Sandviken

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 337 kvm och 1 lokal om 61 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Olof Karlsson	Ordförande
Magnus Larsson	Suppleant
Kristoffer Nilsson	Styrelseledamot
Torkel Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Karl Naenfeldt	Revisor
Anders Nordström	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

1994 ● Stam- och badrumsrenovering samt fasadrenovering

2001 ● Fönsterbyten

2006 ● Tvätt- och grovtvättmaskin, målning av hus, lagning av fasad och ny inbyggnad över källarnedgången

2007 ● Nytt låssystem

2008 ● Nya inglasade balkonger

2013 ● Tvättmaskiner och torktumlare

2018 ● Byte av värmeväxlare

2019 ● Påbörjat takrenovering som avslutas under vintern/våren 2020

2020 ● Avslutat takrenoveringen 2020

2022 ● Översyn och renovering av skyddsrummet

Avtal med leverantörer

Ekonomiska förvaltningen	Simpleko AB
Snöröjning, sandning	HSB Södra Norrland AB
Trappstädning, gräsklippning	Samhall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 111 240	1 086 720	1 055 057	1 039 782
Resultat efter fin. poster	78 624	2 245	-35 752	56 716
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	124 473	114 473	104 473	76 795
Taxeringsvärde	10 979 000	10 979 000	10 979 000	7 672 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	760	700	718
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	93,5	88,7	88,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 587	2 667	2 747	2 942
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 474	2 551	2 628	2 704
Sparande per kvm totalyta, kr	170	119	96	184
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	30	28	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	164	148	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	64	61	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	257	237	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,26	1,53	1,55
Räntekänslighet (%)	3,23	3,51	3,92	4,09

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	34 600	-	-	34 600
Upplåtelseavgifter	655 000	-	-	655 000
Fond, yttre underhåll	114 473	-	10 000	124 473
Balanserat resultat	-1 027 399	2 245	-10 000	-1 035 154
Årets resultat	2 245	-2 245	78 624	78 624
Eget kapital	-221 081	0	78 624	-142 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 035 154
Årets resultat	78 624
Totalt	-956 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	10 000
Balanseras i ny räkning	-966 530
	-956 530

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	1 111 240	1 086 720
Övriga rörelseintäkter	3	-0	0
Summa rörelseintäkter		1 111 240	1 086 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-712 610	-752 254
Övriga externa kostnader	8	-63 751	-69 031
Personalkostnader	9	-33 766	-36 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 534	-163 854
Summa rörelsekostnader		-968 661	-1 021 339
RÖRELSERESULTAT		142 579	65 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 149	18 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-101 104	-81 837
Summa finansiella poster		-63 955	-63 136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 623	2 245
ÅRETS RESULTAT		78 623	2 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 795 524	1 951 788
Maskiner och inventarier	12	-2 270	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 793 254	1 951 788
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 793 254	1 951 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 152	3 850
Övriga fordringar	13	2 546	2 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53 816	44 740
Summa kortfristiga fordringar		65 514	51 086
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 845 824	1 724 158
Summa kassa och bank		1 845 824	1 724 158
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 911 338	1 775 244
SUMMA TILLGÅNGAR		3 704 592	3 727 032

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		689 600	689 600
Fond för yttre underhåll		124 473	114 473
Summa bundet eget kapital		814 073	804 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 035 154	-1 027 399
Årets resultat		78 624	2 245
Summa fritt eget kapital		-956 530	-1 025 154
SUMMA EGET KAPITAL		-142 457	-221 081
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 352 295	2 234 295
Summa långfristiga skulder		3 352 295	2 234 295
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		107 000	1 332 000
Leverantörsskulder		40 653	49 333
Skatteskulder		-286	2 904
Övriga kortfristiga skulder		164 355	149 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	183 033	180 226
Summa kortfristiga skulder		494 755	1 713 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 704 592	3 727 032

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	142 579	65 381
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	158 534	163 854
	301 113	229 235
Erhållen ränta	37 149	18 701
Erlagd ränta	-98 275	-78 296
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	239 987	169 640
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 428	-6 283
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 108	30 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228 666	194 147
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-107 000	-107 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-107 000	-107 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	121 666	87 147
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 724 158	1 637 011
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 845 824	1 724 158

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalkarlen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Om- och tillbyggnad	2,5 - 3,33 %
---------------------	--------------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	992 496	935 976
Övriga årsavgifter	0	-8 000
Hysesintäkter, bostäder	43 200	43 200
Hysesintäkter, lokaler	0	40 000
Hysesintäkter, p-platser	15 780	15 780
Övriga intäkter	59 764	59 764
Summa	1 111 240	1 086 720

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	-0	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Städning	53 864	34 529
Besiktning och service	7 996	7 430
Trädgårdsarbete	70 148	90 847
Summa	132 008	132 806

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	11 237	71 328
Summa	11 237	71 328

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	46 025	41 717
Uppvärmning	220 367	229 157
Vatten	87 844	88 857
Sophämtning	26 577	43 218
Summa	380 813	402 949

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 258	30 363
Självrisker	41 468	0
Kabel-TV	79 978	79 960
Fastighetsskatt	34 848	34 848
Summa	188 552	145 171

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 924	8 244
Juridiska kostnader	0	5 625
Revisionsarvoden	1 700	1 000
Ekonomisk förvaltning	46 580	44 728
Övriga förvaltningskostnader	9 547	9 434
Summa	63 751	69 031

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	29 000	31 000
Sociala avgifter	4 766	5 000
Övriga personalkostnader	0	200
Summa	33 766	36 200

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	100 564	81 837
Övriga räntekostnader	540	0
Summa	101 104	81 837

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 736 405	6 810 683
Årets inköp	0	-74 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 736 405	6 736 405
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 784 617	-4 695 041
Årets avskrivning	-156 264	-89 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 940 881	-4 784 617
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 795 524	1 951 788
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 400</i>	<i>51 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 473 000	8 473 000
Taxeringsvärde mark	2 506 000	2 506 000
Summa	10 979 000	10 979 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 625	113 771
Inköp	0	-146
Utgående anskaffningsvärde	113 625	113 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-113 625	-113 771
Avskrivningar	-2 270	146
Utgående avskrivning	-115 895	-113 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	-2 270	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 546	2 496
Summa	2 546	2 496

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 319	7 996
Försäkringspremier	30 826	30 080
Kabel-TV	6 671	6 664
Summa	53 816	44 740

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2027-06-01	4,18 %	1 731 064	1 763 064
Stadshypotek AB	2028-10-30	3,00 %	1 225 000	1 240 000
Stadshypotek AB	2026-04-30	1,41 %	503 231	563 231
Summa			3 459 295	3 566 295
Varav kortfristig del			107 000	1 332 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 924 295 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	3 785	4 507
Uppvärmning	25 325	28 753
Utgiftsräntor	10 626	7 797
Vatten	8 520	7 899
Löner	29 000	29 000
Sociala avgifter	8 000	8 000
Förutbetalda avgifter/hyror	97 777	94 270
Summa	183 033	180 226

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 250 000	4 250 000

Underskrifter

Sandviken 2025-04-22

Ort och datum

Jan-Olof Karlsson

Jan Olof Karlsson
Ordförande

Magnus Larsson

Magnus Larsson
Stuppleant

Kristoffer Nilsson

Kristoffer Nilsson
Styrelseledamot

Torkel Eriksson

Torkel Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 25-04-23

Karl Naenfeldt

Karl Naenfeldt
Revisor

Brf Dalkarlen

Revisionsrapport 2024

Undertecknad har av årsstämman 2024 valts att granska Brf Dalkarlens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Jag har efter bästa förmåga granskat årsredovisning och årsbokslut.

Jag tillstyrker:

- att resultat- och balansräkning fastställs
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen avser.

Sandviken i april 2025


Karl-Gösta Naenfeldt