



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalen 10

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-14. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades den 29 november 2007 och nuvarande stadgar registrerades den 31 maj 2022 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm KV dalen 10	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 103 bostadsrätter om totalt 9 681 kvm och 2 lokaler om 258 kvm. Byggnadernas totalyta är 11967 kvm.

Styrelsens sammansättning

Diane Abu Zaid	Ordförande
Hajir Seradji	Kassör
Alice Maria Danielsson	Styrelseledamot
Frida Granath	Styrelseledamot
Theresé Nguyen	Styrelseledamot
Hend Aroal	Suppleant
Helena Berzelius	Suppleant
Caroline Witting	Suppleant

Valberedning

Karin Rapp
Johan Martinsson
Kim Einarsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Andreas Holman	Extern revisor	Kungsbron Borevision
Tove Holmkvist	Intern revisor	
Margareta Olofsson	Intern revisor suppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------|--|
| 2024 | ● Tak: Takvvattning, hängrännor, stuprör
Ventilation: Ventilationssystem, aggregat
Bergsvärme |
| 2023 | ● Värme: Radiatorer, termostater |
| 2022 | ● OVK
Entréer/trapphus: Väggar, tak, fönster, belysning
Elanläggningar: Huvudcentraler, Stigare, elledningar |
| 2020 | ● Fasader: forts. målning/putsning |
| 2019 | ● Tak: Yttertak, plåt/tätskikt, takdetaljer, fläkthuvor, luckor
Fasader: fasader, målning / putsning, träfasader målning
OVK |
| 2018 | ● Energideklaration |
| 2017 | ● Entréer/trapphus: Entrédörrar, portar, ytterdörrar, ytbehandling
Avlopp: Avloppsledningar spolning |
| 2016 | ● Garage: Renovering
OVK |
| 2015 | ● Ventilation: Ventilationssystem, aggregat |

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK
Tvättstugan: Se över maskinerna/bokningssystem
- 2027** ● Fasad: Takfönster målning
Entréer/trapphus: Se över entrédörrar, portar, ytterdörrar, ytbehandling

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverans	O2
Fastighetsskötsel	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel: BAT Konsult AB
Fibernät	Bahnhof
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	St Erikshiss AB
Hissar	Hissgruppen
Kabel-Tv	Comhem
Nycklar och lås	Bergs lås
Parkeringsövervakning	Aimo Parkering
Snöröjning	ABC Fasadvård AB
Sopsug	Envac sop
Städning	Städhuset
Störning	Störningsjouren

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen, som upprättades 2019, sträcker sig fram till 2025 och ligger till grund för det löpande underhållsarbetet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Bostadsrätterna: 7 % höjning från 2024.
- Hyresrätterna: 5,4 % höjning från 2024.
- En extraamortering på 5 miljoner kronor har genomförts.
- Beslut har tagits om att sälja våra 800st andelar i Solvind
- Den sista omvandlade lägenheten inom projektet såldes.
- Maskininköp: Föreningen har köpt en traktor för snöröjning, sandning och plogning, vilket minskar framtida driftskostnader.
- Ett större projekt för att förbättra ventilation och värme i fastigheten har pågått sedan 2022.
- Bergvärme har installerats och varit i drift sedan november 2023, vilket förväntas sänka energikostnaderna.

Under året har föreningen genomfört viktiga förbättringar, stärkt säkerheten och effektiviserat energianvändningen. Den ekonomiska stabiliteten har förstärkts genom avgiftshöjningar och extraamorteringar. Med bergvärmens i drift och fortsatta satsningar på boendemiljön ser vi fram emot ett fortsatt stabilt och hållbart föreningsarbete under kommande år.

Förändringar i avtal

- Lokaluthyrning: Biblioteket i Enskededalen har ett hyresavtal som löper till hösten 2025.
- Försäkringsbolag: Byte till Brandkontoret.
- Bredbandsavtal: Nytt avtal med Bahnhof från maj/juni 2024.
- Vi har förnyat samarbetet med Balkongrutan.
- Volvo On Demand: Har sagt upp sina tre parkeringsplatser hos föreningen.

Övriga uppgifter

- Trädgårdsgruppen: En trädgårdsgrupp bestående av boende har bildats för att ta hand om gårdens gemensamma ytor.
- Rörstammar: Byte av rörstammar i anslutning till de nya lägenheterna.
- Nytt cykelrum: Beslut togs 2023 och rummet färdigställdes våren 2024.
- Paketboxar: Uppsatta på föreningens tomt.
- Grillplatser: Nya grillplatser har anlagts på gården.
- Nya brevlådor: Monterade i låghusen.
- Målning av ytterdörrarna till de nybyggda lägenheterna färdigställdes enligt bygglovet.
- Möjlighet för e-utskick gällande informationsblad för dom som vill.
- Omrenovering i T9 efter fel med tidigare renovering.
- Renovering av badrum i hyresrätt efter översvämning.
- Samarbete med grannföreningar: Styrelsen har fortsatt samarbetet med andra bostadsrättsföreningar i Dalen och deltagit i Fastighetsägarmöten med polis, Svenska Bostäder och andra aktörer.
- Nyhetsbrev: Regelbundna utskick har fortsatt till samtliga boende för att säkerställa god kommunikation.
- Trädgårdsskötsel har utförts med hjälp av engagerade medlemmar.
- Nya postboxar i portarna och brevlådor i låghusen har uppskattats av både boende och postutdelare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 153 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 716 463	6 914 967	5 638 636	5 677 547
Resultat efter fin. poster	-1 899 032	-2 883 372	-1 353 138	-2 482 936
Soliditet (%)	75	73	67	75
Yttre fond	2 848 707	2 976 867	2 673 972	2 300 961
Taxeringsvärde	216 811 000	216 811 000	216 811 000	182 583 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	549	498	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,2	62,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 259	4 830	5 802	4 269
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 117	3 535	4 746	3 492
Sparande per kvm totalyta, kr	175	-10	98	60
Elkostnad per kvm totalyta, kr	97	58	52	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	98	141	154
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	28	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	131	188	222	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,84	4,14	-	-
Räntekänslighet (%)	7,75	9,70	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.
Detta grundar sig i följande.
För år 2024 har vi haft kostnad på ca 300 000 kr för en ÄTA post som härrörde till en ändring och tilläggsarbete för bergvärmesystemet samt ca 300 000 kr för en tilläggsisolering av vinden för brandskydd. Vi har också haft ovanligt mycket service på våra hissar som kostar ca 100 000 mer än beräknat.

Men vi ska också ha med i beaktande att vi har avskrivningar för ca 2 700 000 för 2024 kr som vi i dagsläget inte tagit med i budgeten, skulle man ta med det i budget så behöver vi en större höjning av våra avgifter. I dagsläget har vi dock 11 hyresrätter som en dold kapital i föreningen och vi ämnar att betala av våra lån eller finansiera kommande underhåll i takt med att de säljs så vi inte behöver höja avgifter mer än nödvändigt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	137 694 975	-	-	137 694 975
Upplåtelseavgifter	13 757 337	-	2 416 848	16 174 185
Fond, yttre underhåll	2 976 867	-778 593	650 433	2 848 707
Balanserat resultat	-36 196 706	-2 104 779	- 650 433	-38 951 917
Årets resultat	-2 883 372	2 883 372	-1 899 032	-1 899 032
Eget kapital	115 349 102	0	517 816	115 866 918

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-38 301 485
Årets resultat	-1 899 032
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-650 433
Totalt	-40 850 949
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 442 126
Balanseras i ny räkning	-39 408 823

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	7 716 463	6 914 967
Övriga rörelseintäkter	3	15 566	25 548
Summa rörelseintäkter		7 732 029	6 940 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 859 971	-4 782 145
Övriga externa kostnader	9	-421 823	-790 468
Personalkostnader	10	-175 638	-171 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 659 596	-1 984 092
Summa rörelsekostnader		-8 117 028	-7 728 703
RÖRELSERESULTAT		-384 999	-788 189
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 498	-238 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 534 531	-1 856 246
Summa finansiella poster		-1 514 033	-2 095 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 899 032	-2 883 372
ÅRETS RESULTAT		-1 899 032	-2 883 372

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	148 580 981	151 208 825
Maskiner och inventarier	13	424 025	158 777
Summa materiella anläggningstillgångar		149 005 006	151 367 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	52 000	52 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 000	52 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 057 006	151 419 602
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 194	22 756
Övriga fordringar	15	5 274 780	8 042 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	96 611	120 829
Summa kortfristiga fordringar		5 418 585	8 185 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		210 951	170 943
Summa kassa och bank		210 951	170 943
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 629 537	8 356 568
SUMMA TILLGÅNGAR		154 686 543	159 776 170

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 869 160	151 452 312
Fond för yttre underhåll		2 848 707	2 976 867
Summa bundet eget kapital		156 717 867	154 429 179
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-38 951 917	-36 196 706
Årets resultat		-1 899 032	-2 883 372
Summa ansamlad förlust		-40 850 949	-39 080 077
SUMMA EGET KAPITAL		115 866 918	115 349 102
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 300 000	42 300 000
Leverantörsskulder		246 673	622 219
Övriga kortfristiga skulder		29 618	22 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 243 334	1 482 543
Summa kortfristiga skulder		38 819 625	44 427 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 686 543	159 776 170

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-384 999	-788 189
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 659 596	1 984 092
	2 274 597	1 195 903
Erhållen ränta	20 498	69 063
Erlagd ränta	-1 784 434	-1 680 158
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	510 661	-415 192
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 508 431	-1 473 990
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-357 540	-4 582 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 661 552	-6 471 573
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-297 000	-4 380 879
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-297 000	-4 380 879
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 416 848	8 888 000
Upptagna lån	0	5 000 000
Amortering av lån	-5 000 000	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 583 152	3 888 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 218 600	-6 964 452
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 684 195	13 648 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 465 595	6 684 195

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalen 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	1 - 10 %
Okänt konto: 1232	20 %
Okänt konto: 1210	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 441 503	4 018 338
Hysesintäkter bostäder	1 134 791	1 086 192
Hysesintäkter lokaler	564 656	486 109
Hysesintäkter garage	540 780	434 000
Hysesintäkter p-plats	387 177	270 624
Hysesintäkter p-plats, moms	57 000	40 800
Hysesintäkter förråd, moms	6 720	6 720
Deb. fastighetsskatt	0	14 609
Hyror carport	24 000	24 000
Bredband	400 959	373 152
Hyses- och avgiftsrabatt	-36 797	-2 529
Vatten	816	816
Elintäkter laddstolpe	41 000	35 500
Elintäkter laddstolpe moms	53 233	25 507
Gemensamhetslokal	8 950	8 600
Övriga intäkter	12 000	2 200
Parkering	0	35 400
Dröjsmålsränta	2 141	1 020
Pantsättningsavgift	10 026	15 708
Överlåtelseavgift	15 523	22 321
Administrativ avgift	2 401	0
Andrahandsuthyrning	6 692	876
Vidarefakturerade kostnader	3 669	15 000
Vidarefakturerade kostnader, moms	39 221	0
Öres- och kronutjämning	2	4
Summa	7 716 463	6 914 967

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	15 566	25 548
Summa	15 566	25 548

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	112 475	185 422
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 120	58 982
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 499	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	13 497
Larm och bevakning	641	7 128
Städning enligt avtal	70 227	63 814
Besiktningar	13 122	0
Hissbesiktning	11 022	10 308
Bevakning	24 834	0
Gårdkostnader	30 309	22 610
Gemensamma utrymmen	33 089	13 884
Soppantering	0	3 999
Snöröjning/sandning	183 764	139 645
Serviceavtal	12 098	36 411
Förbrukningsmaterial	15 303	16 160
Summa	528 503	571 860

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	18 526	0
Bostadsrättslägenheter	13 087	24 014
Hyseslokaler	2 980	7 100
Tvättstuga	32 126	36 219
Soppantering/återvinning	11 098	10 893
Dörrar och lås/porttele	97 242	70 275
VVS	138 783	35 843
Värmeanläggning/undercentral	50 261	10 785
Ventilation	9 376	0
Elinstallationer	23 759	59 001
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 434
Hissar	215 055	107 657
Tak	6 892	0
Fönster	3 052	0
Garage/parkering	0	2 861
Vattenskada	0	2 640
Skador/klotter/skadegörelse	19 980	33 622
Summa	642 218	402 344

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	599 687	752 009
Vind	296 729	0
Gemensamma utrymmen	32 755	0
Värmeanläggning	316 895	7 123
Ventilation	57 022	0
Elinstallationer	0	19 460
Fasader	9 998	0
Mark/gård/utemiljö	25 683	0
Summa	1 338 769	778 593

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 164 779	695 101
Uppvärmning	0	1 177 938
Vatten	402 158	373 929
Sophämtning/renhållning	203 540	0
Grovsopor	20 195	20 195
Summa	1 790 671	2 267 164

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	191 662	151 467
Fordonsförsäkring	511	0
Kabel-TV	38 177	33 051
Bredband	108 709	165 086
Samfällighetsavgifter	0	193 325
Fastighetsskatt	223 930	219 256
Korr. fastighetsskatt	-3 178	0
Summa	559 811	762 185

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 426	25 614
Tele- och datakommunikation	1 303	0
Juridiska åtgärder	28 556	18 121
Inkassokostnader	10 652	310
Revisionsarvoden extern revisor	69 765	58 912
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	0
Styrelseomkostnader	0	231
Fritids och trivselkostnader	4 025	4 179
Föreningskostnader	41 181	8 491
Förvaltningsarvode enl avtal	108 886	104 025
Överlåtelsekostnad	18 913	27 384
Pantsättningskostnad	18 989	23 035
Korttidsinventarier	12 995	20 936
Administration	25 321	28 436
Konsultkostnader	74 801	452 866
Bostadsrätterna Sverige	-8 200	16 400
Föreningsavgifter	7 209	1 529
Summa	421 823	790 468

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	137 000	132 100
Arbetsgivaravgifter	38 638	39 898
Summa	175 638	171 998

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 527 910	1 854 929
Dröjsmålsränta	6 621	1 317
Summa	1 534 531	1 856 246

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 778 716	162 446 951
Årets inköp	0	19 331 764
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 778 716	181 778 716
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 569 890	-28 585 798
Årets avskrivning	-2 627 844	-1 984 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 197 734	-30 569 890
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	148 580 981	151 208 825
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 538 018</i>	<i>47 538 018</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	127 196 000	127 196 000
Taxeringsvärde mark	89 615 000	89 615 000
Summa	216 811 000	216 811 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 777	0
Inköp	297 000	158 777
Utgående anskaffningsvärde	455 777	158 777
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-31 752	0
Utgående avskrivning	-31 752	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	424 025	158 777

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	52 000	52 000
Summa	52 000	52 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 311	15 488
Skattefordringar	3 825	8 499
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 504 800
Transaktionskonto	4 185 164	5 445 078
Borgo räntekonto	1 069 480	1 068 174
Summa	5 274 780	8 042 039

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	57 139	47 802
Förutbet försäkr premier	0	52 785
Förutbet kabel-TV	9 997	9 245
Förutbet bredband	26 675	10 997
Upplupna intäkter	2 800	0
Summa	96 611	120 829

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-12-11	3,04 %	2 500 000	7 500 000
Nordea	2025-10-15	2,76 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2025-10-15	2,76 %	19 800 000	19 800 000
Summa			37 300 000	42 300 000
Varav kortfristig del			37 300 000	42 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 879	0
Uppl kostn el	135 090	146 503
Uppl kostn räntor	128 382	378 285
Uppl kostn vatten	72 376	60 660
Uppl kostnad arvoden	143 000	135 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	44 900	42 448
Förutbet hyror/avgifter	717 707	719 547
Summa	1 243 334	1 482 543

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	47 832 000	47 832 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Alice Maria Danielsson
Styrelseledamot

Diane Abu Zaid
Ordförande

Frida Granath
Styrelseledamot

Hajir Seradji
Kassör

Theresé Nguyen
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Extern revisor

Tove Holmkvist
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 19:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 09:43

DOCUMENT ID:

BJxTlxBA1e

ENVELOPE ID:

r1x1plgrAyl-BJxTlxBA1e

DOCUMENT NAME:

Brf Dalen 10, 769605-8085 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alice Maria Danielsson a.mariadanielsson@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 12:53 10.04.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.248.9
2. HAJIR SERADJI hajir.seradji@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 13:51 10.04.2025 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.147
3. Theresé Nguyen theresenguyentn@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 16:12 10.04.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.93
4. DIANA ABU ZAID diana7-9@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 19:45 10.04.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.100
5. Eva Frida Linnea Granath frida.l.granath@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:26 14.04.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.96
6. TOVE HOLMKVIST tove.holmkvist@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 18:52 15.04.2025 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.194.79
7. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	16.04.2025 19:28 16.04.2025 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.22.229

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalen 10, org.nr. 769605-8085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalen 10 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalen 10 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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, medelförvaltningen 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Tove Holmkvist
Av föreningen vald revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 19:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 09:43

DOCUMENT ID:

rJWxpUgHRyl

ENVELOPE ID:

HJzJa8lBA1e-rJWxpUgHRyl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Dalen 10.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOVE HOLMKVIST tove.holmkvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 18:55 15.04.2025 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.194.79
2. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 19:28 16.04.2025 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.22.229

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed