

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla

716417-6625

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningen tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter från föreningen, två i förening av följande personer:

- Margareta Hedengrahn
- Rolf Svegby
- Erik Thorén
- Susanne Öberg

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen och andra förtroendeposter har under året uppgått till 231 977 kr (218 098 kr) inkl arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Ordinarie styrelseledamöter

Susanne Öberg
Olov Clementz
Erik Thorén
Rolf Svegby
Margareta Hedengrahn

Ordförande/ekonomi
HSB -ledamot
Vice ordförande /sekreterare/ info/förvaltning
Förvaltning/SBA-ansvarig
Delat lokalsvar

Styrelsesuppleanter

Ann-Marie Wänggren
Arja Ormos
Linn Liu

Delat lokalsvar
Delat lokalsvar
Webbansvarig

90.

alla

Ordinarie revisorer

Erik Davidsson
Gerda Johansson

BoRevision i Sverige AB
från föreningen

Revisorssuppleanter

Carina Karlsson

från föreningen

Valberedning

Kerstin Lanner
Anna Wallman

Sammanställande
Sammanställande

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Viksjö 9:255 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 142 (142) bostadsrätter med en total bryta av 12 224 (12 224) kvm.

Föreningen har även en föreningslokal och en lägenhet för uthyrning till medlemmar. Dessutom finns 13 parkeringsplatser utan el, 59 parkeringsplatser med el 5 elstolpar, 68 garageplatser med el samt 3 mc-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också fullserviceavtal med Anticimex. Denna försäkring inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen har inget bostadsrättsillägg för medlemmar utan detta måste medlemmen själv teckna.

Bostäder

Fastighetsadresser:

Astrakänggränd 2 - 39 Clementingränd 1 - 53
Aprikosgränd 1 - 48 Pärönvägen 5 - 49

Antal	Typ	Total yta
57	2 rum & kök	4018,5
52	3 rum & kök	4368
33	4 rum & kök	3837

Förvaltning

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen utför en årlig yttre besiktning tillsammans med EFS AB.

Järfälla Redovisning AB sköter den ekonomiska förvaltningen vad avser bokföring, bokslut, årsredovisning och inkomstdeklaration samt ansvarar för medlemsföretackning och pantsättningsregister.

90
066

Avtal

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel finns tecknat med El & Fastighetsservice AB (EFS AB).

Markskötsel och snöröjning finns tecknat med Malm Trädgårdsanläggningar AB.

Ekonomisk förvaltning finns tecknat med Järfälla Redovisning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2023 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen.

- Löpande underhåll
- Information från styrelsen har delats ut 13 gånger
- Årlig tillsyn av yttertak och vindar
- Årlig kontroll av brandsäkerhet genom DAFO
- Besiktning av lekplatser
- Installation av akustiktak i föreningslokal

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens anläggningstillgångar finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen har reviderats under 2023.

- Löpande underhåll
- Årlig taktillsyn, hängrännerensning
- Årlig kontroll av brandsäkerhet genom DAFO
- Årlig tillsyn av lekplatser

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 185 (174) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 (11) överlåtelse och 1 (2) benefika fång genom arv, gåva eller bodelning skett och godkänts av styrelsen.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

90.
OK

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Justering av årsavgifterna skedde from 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5%.
Tidigare justering av årsavgifterna skedde den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 2%.

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,3% på 203 007 000:- (198 000 000:-) och 1% på 5 007 000:-
(5 007 000:-) avseende lokaler. Skatten beräknas till 275 708 kr (265 768 kr) för 2023. Fastighetsavgiften
är max 1 589 kr (1 519 kr) per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

Yttre underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med SEK 400 000:- för 2023
enligt underhållsplanen. Ingen återföring görs då föreningen visar ett positivt resultat.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	8 062	7 473	7 479	7 486	7 500
Rörelseresultat tkr	2 476	1 494	835	2 239	1 457
Resultat efter finansiella poster tkr	1 480	706	47	1 632	452
Soliditet (%)	42	40	39	39	37
Balansomslutning tkr	90 895	90 112	90 228	90 650	92 385
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	3 830	3 933	4 036	4 139	4 242
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 200	4 264	4 332	4 400	4 645
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	92	92	92	92
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	591	563	563	563	563
Sparande per kvm (kr/kvm)	241	177	119	242	144
Räntekänslighet (%)	7	8	8	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	66	80	64	50	46

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

910.

Cle

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 261 200	31 915 000	8 312 135	-7 916 161	706 024	36 278 198
Disposition av föregående års resultat:				706 024	-706 024	0
Avsättning yttre underhåll			400 000	-400 000		0
Årets resultat					1 479 814	1 479 814
Belopp vid årets utgång	3 261 200	31 915 000	8 712 135	-7 610 137	1 479 814	37 758 012

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 610 136
årets vinst	1 479 814
	-6 130 322

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	-6 530 322
	-6 130 322

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2023-12-31	8 712 135
Årets förändring	400 000

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2024-05-06	9 112 135
--	------------------

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

20
OC

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 062 350	7 473 008
Övriga intäkter		109 943	15 000
		8 172 293	7 488 008
Rörelsens kostnader			
Reparationer och löpande underhåll	3	-1 175 808	-1 117 896
Planerat underhåll	4	-200 000	-450 000
Fastighetsavgift/skatt		-275 708	-270 028
Driftskostnader	5	-1 658 384	-1 779 587
Övriga kostnader	6	-386 750	-409 899
Förvaltningskostnader	7	-532 841	-504 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 466 733	-1 462 224
		-5 696 224	-5 993 732
Rörelseresultat		2 476 069	1 494 276
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 646	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 059 901	-788 257
		-996 255	-788 252
Resultat efter finansiella poster		1 479 814	706 024
Resultat före skatt		1 479 814	706 024
Årets resultat		1 479 814	706 024

90
000

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	81 735 331	82 994 559
Markanläggningar	9	824 370	899 439
Inventarier och installationer	10	407 068	539 504
		82 966 769	84 433 502

Summa anläggningstillgångar

82 966 769

84 433 502

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		349 171	56 100
Övriga fordringar		24 527	1 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	420 980	374 849
		794 678	432 139

Kassa och bank

7 133 340

5 246 096

Summa omsättningstillgångar

7 928 018

5 678 235

SUMMA TILLGÅNGAR

90 894 787

90 111 737

20.

000

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 261 200	3 261 200
Uppskrivningsfond	12	31 915 000	31 915 000
Fond för yttre underhåll		8 712 135	8 312 135
		43 888 335	43 488 335
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 610 136	-7 916 161
Årets resultat		1 479 814	706 024
		-6 130 322	-7 210 137
Summa eget kapital		37 758 013	36 278 198
Långfristiga skulder	13, 14		
Skulder till kreditinstitut	15	22 473 020	30 244 747
Summa långfristiga skulder		22 473 020	30 244 747
Kortfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		28 872 272	21 875 293
Leverantörsskulder		747 051	724 727
Aktuella skatteskulder		10 014	74
Övriga skulder		95 556	87 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	938 861	901 265
Summa kortfristiga skulder		30 663 754	23 588 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 894 787	90 111 737

90.

alla

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 479 814

706 024

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 466 733

1 462 224

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 946 547

2 168 248

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-293 071

6 933

Förändring av kortfristiga fordringar

-69 468

-25 083

Förändring av leverantörsskulder

22 324

-33 013

Förändring av kortfristiga skulder

55 659

41 175

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 661 991

2 158 260

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-98 375

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-98 375

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-774 747

-830 748

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-774 747

-830 748

Årets kassaflöde

1 887 244

229 137

Likvida medel vid årets början

5 246 096

4 016 959

Likvida medel vid årets början

7 133 340

5 246 096

Likvida medel vid årets slut

AP.

Ole

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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. Avskrivning på byggnaden görs med en komponentavskrivning från och med 2014. 2023 har avskrivningar gjorts med ca 1.87 (1.87) % av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet för att ge en mer rättvisande bild för fastighetens värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,87 %
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

SP.

Alle

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster tkr

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 balansomslutning.

Balansomslutning tkr

Företagets samlade tillgångar.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten 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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-7 223 477	-6 879 684
Överlåtelseavgifter	-10 500	-13 584
Pantsättningsavgifter	-8 400	-10 353
Garage och parkeringsplatser	-730 000	-520 285
Intäkter Aimopark	-89 973	-49 102
	-8 062 350	-7 473 008

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, abonnemang för tv, bredband, sophämtning.

90.
CCG

Not 3 Reparationer och löpande underhåll

	2023	2022
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	508 474	404 363
Underhåll tvättutrymmen	29 433	11 544
Underhåll yttre miljö/snöröjning	624 680	670 665
Underhåll parkering & garage	13 221	31 324
	1 175 808	1 117 896

2023
OK

Not 4 Planerat underhåll

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	200 000	450 000
	200 000	450 000

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
El	403 472	546 852
Telia	509 692	509 692
Vatten	404 038	429 478
Renhållning och städning	341 182	293 565
	1 658 384	1 779 587

Not 6 Övriga omkostnader

	2023	2022
Föreningsavgifter HSB	44 749	43 895
Fastighetsförsäkring	282 584	258 691
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	59 417	107 313
	386 750	409 899

Not 7 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Styrelsearvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	173 700	153 900
Mötesersättningar till styrelsen	22 200	28 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	2 600
Övriga föreningskostnader ej ersättningar med soc.avg.	2 364	0
	198 264	184 500

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	36 077	33 598
	36 077	33 598

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	234 341	218 098
Ekonomisk förvaltning	273 750	262 500
Revisionsarvode	24 750	23 500
	298 500	286 000

SP.
OC

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 222 516	70 222 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 222 516	70 222 516
Ingående avskrivningar	-19 142 957	-17 883 729
Årets avskrivningar	-1 259 228	-1 259 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 402 185	-19 142 957
Ingående uppskrivningar mark	31 915 000	31 915 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	31 915 000	31 915 000
Utgående redovisat värde	81 735 331	82 994 559
Taxeringsvärden byggnader	138 580 000	138 580 000
Taxeringsvärden mark	64 427 000	64 427 000
	203 007 000	203 007 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt:
Bostäder 198 000 000 och Lokaler 5 007 000

Not 9 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 205 686	1 205 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 205 686	1 205 686
Ingående avskrivningar	-306 247	-231 178
Årets avskrivningar	-75 069	-75 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-381 316	-306 247
Utgående redovisat värde	824 370	899 439

Not 10 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	951 041	852 666
Inköp	0	98 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	951 041	951 041
Ingående avskrivningar	-411 537	-283 610
Årets avskrivningar	-132 436	-127 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-543 973	-411 537
Utgående redovisat värde	407 068	539 504

SD

Alk

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	316 734	282 584
Förutbetalda kostnader, Telia	84 949	84 950
HSB	7 487	7 315
Ränteintäkter	11 810	0
	420 980	374 849

Not 12 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	31 915 000	31 915 000
Belopp vid årets utgång	31 915 000	31 915 000

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen:	50 696 368	51 345 292
	50 696 368	51 345 292

Samtliga lån

Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 51 345 292 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 473 020	30 244 747
	22 473 020	30 244 747
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	28 872 272	21 875 293
	28 872 272	21 875 293

90.
Ole

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SHB 15-199152-235506	2,180	2025-06-30	11 220 868	11 347 300
SHB 15-199152-398214	1,160	2024-12-01	7 448 666	7 630 342
SHB 15-199152-589527	4,620	2024-03-01	9 306 000	9 400 000
SHB 15-199152-643847	4,620	2024-01-30	12 117 606	0
SHB 15-199152-438225	0,93	2025-06-30	11 252 152	11 374 792
SHB 15-199152-327152			0	12 367 606
			51 345 292	52 120 040

Kortfristig del av långfristig
skuld*

28 872 272 21 875 293

* Planerad amortering för 2024 är 645 924 kr, lån som förfaller under 2024 planeras att villkorsändras med förlängd belåning.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	186 150	114 708
Förskottsbetalda årsavgifter	678 239	671 795
Revisionskostnader	17 000	17 000
Övriga poster (el)	46 719	97 762
Övriga poster (Pre Zero)	10 753	0
	938 861	901 265

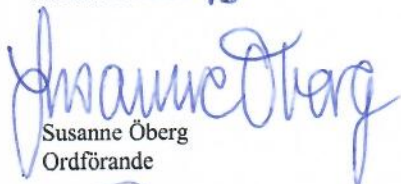
NO

Olle

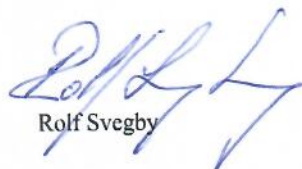
Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	59 394 800 59 394 800	59 394 800 59 394 800

Järfälla 2024-04-15


Susanne Öberg
Ordförande


Margareta Hedengrähn

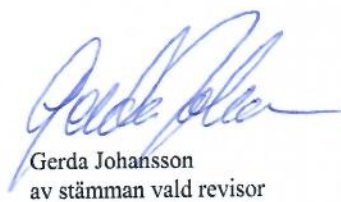

Rolf Svegby


Olov Clementz


Erik Thorén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-30


Erik Davidsson
revisor utsedd av HSB Riksförbund


Gerda Johansson
av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Dalen i Järfälla, org.nr. 716417-6625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Dalen i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

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 uppger, 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 föreningsvalda 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.

20.

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 HSB:s Brf Dalen i Järfälla för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

2024-04-30

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gerda Johansson
Av föreningen vald revisor

