

Brf Dalkarlen 10

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Dalkarlen 10
769632-9809
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalkarlen 10, 769632-9809, med säte i Landskrona, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmar ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eventuella lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till

föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mikael Kanaryd	Ordförande	2024
Filip Thomsen	Ledamot	2024
Elvira Rolandsdotter	Ledamot	2024
Jörgen Jönsson	Ledamot	2024
Oliver Jönsson	Ledamot	2024
	Ledamot	2024 (Avgått under året)

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB Auktoriserad revisor

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Landskrona Dalkarlen 10 i Landskrona kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adresser är Stora Noregatan 105 och Gjörloffsgatan 22.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
4	13	1

Total tomtarea: 365 kvm

Total bostadsarea: 819 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-06-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Lawés Fastighetsservice
Landskrona Energi
Landskrona Energi
Lawés Fastighetsservice
Lawés Fastighetsservice
Anticimex
Bravida

Fastighetsskötsel
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 7 616 kr och planerat underhåll för 18 735 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-02-28 av Nabo. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 192 000 kr för 2023, detta motsvarar 235 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Underhållsspolning

År

2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 mars 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	911	837	825	782
Resultat efter finansiella poster	-343	-140	-134	-133
Förändring av underhållsfond	173	71	69	68
Resultat efter fondförändringar	-516	-211	-203	-201
Sparande, kr / kvm	-23	203	-203	-201
Soliditet (%)	53	53	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 098	1 017	997	949
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	99	99	99	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	1 098	1 017	997	949
Driftskostnad, kr / kvm	384	388	381	347
Energikostnad, kr / kvm	209	222	221	208
Ränta, kr / kvm	557	280	84	83
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	235	86	84	83
Lån, kr / kvm	14 227	14 327	14 428	14 596
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	14 227	14 327	14 428	14 596
Räntekänslighet (%)	13	14	14	15
Snittränta (%)	3,91	1,96	1,54	1,73

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	14 330 000	270 265	-937 816	-139 720
Disposition enligt föreningsstämma			-139 720	139 720
Avsättning till underhållsfond		192 000	-192 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 735	18 735	
Årets resultat				-343 344
Vid årets slut	14 330 000	443 530	-1 250 801	-343 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 077 536
Årets resultat före fondförändring	-343 344
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-192 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 735
Summa över/underskott	-1 594 145

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 594 145
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	899 292	832 656
Övriga rörelseintäkter	3	11 638	4 066
Summa rörelseintäkter		910 930	836 722
		<hr/>	<hr/>
		910 930	836 722
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-7 616	-6 811
Planerat underhåll	5	-18 735	-
Driftskostnader	6	-314 499	-317 572
Övriga kostnader	7	-124 498	-84 365
Personalkostnader	8	-33 788	-32 576
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-305 864	-305 861
Summa rörelsekostnader		-805 000	-747 185
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		105 930	89 537
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 862	465
Räntekostnader		-456 136	-229 722
Summa finansiella poster		-449 274	-229 257
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-343 344	-139 720
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-343 344	-139 720
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-343 344	-139 720

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10	24 511 893	24 817 757
		24 511 893	24 817 757

Summa anläggningstillgångar

		24 511 893	24 817 757
--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		12 786	-
Övriga fordringar		86	4 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 155	16 648
		40 027	20 934

Kassa och bank

	12	489 347	653 016
--	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

		529 374	673 950
--	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

		25 041 267	25 491 707
--	--	------------	------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 330 000	14 330 000
Underhållsfond		443 530	270 265
		<u>14 773 530</u>	<u>14 600 265</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 250 801	-937 816
Årets resultat		-343 344	-139 720
		<u>-1 594 145</u>	<u>-1 077 536</u>
Summa eget kapital		<u>13 179 385</u>	<u>13 522 729</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	<u>7 603 500</u>	<u>11 651 850</u>
		7 603 500	11 651 850
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 048 350	82 200
Leverantörsskulder		58 746	37 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>151 286</u>	<u>197 798</u>
		4 258 382	317 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 041 267</u>	<u>25 491 707</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	105 930	89 537
Avskrivningar	305 864	305 861
	411 794	395 398
Erhållen ränta	6 862	465
Erlagd ränta	-456 136	-229 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-37 480	166 141
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-19 093	-2 877
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-24 895	48 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-81 468	211 893
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	11 816 250
Amortering av låneskulder	-82 200	-11 898 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 200	-82 200
Årets kassaflöde	-163 668	129 693
Likvida medel vid årets början	653 015	523 323
Likvida medel vid årets slut	489 347	653 016

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

25-120 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	899 292	832 656
Summa	899 292	832 656

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	1 208	2 380
Övriga intäkter	10 430	1 686
Summa	11 638	4 066

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 8376 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	500	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 811
VA & sanitet, installationer	3 303	-
Skadedjur	3 813	3 000
Summa	7 616	6 811

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	18 735	-
Summa	18 735	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	39 233	38 232
Besiktningkostnader	11 475	-
Bevakningskostnader	1 500	1 500
Snöröjning	27 357	34 555
Serviceavtal	13 095	14 275
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 450	3 327
El	40 752	51 638
Uppvärmning	86 977	87 867
Vatten och avlopp	43 486	42 619
Avfallshantering	23 274	19 761
Försäkringar	15 608	15 418
Systematiskt brandskyddsarbete	6 015	6 123
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 277	2 257
Summa	314 499	317 572

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	920	-
Tele och post	1 215	1 463
Förvaltningskostnader	59 049	60 582
Revision	20 025	17 100
Jurist- och advokatkostnader	10 625	-
Bankkostnader	614	670
Övriga externa tjänster	31 250	3 750
Övriga externa kostnader	800	800
Summa	124 498	84 365

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	25 710	23 950
Utbildning	-	1 494
Summa	25 710	25 444
Sociala avgifter	8 078	7 132
Summa	33 788	32 576

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	305 864	305 861
Summa	305 864	305 861

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	18 822 300	18 822 300
-Mark	7 677 700	7 677 700
Utgående anskaffningsvärden	26 500 000	26 500 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 682 243	-1 376 382
	-1 682 243	-1 376 382
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-305 864	-305 861
	-305 864	-305 861
Utgående avskrivningar	-1 988 107	-1 682 243
 Redovisat värde	24 511 893	24 817 757
 <i>Varav</i>		
Byggnader	16 834 193	17 140 057
Mark	7 677 700	7 677 700
 Taxeringsvärden		
Bostäder	15 648 000	15 648 000
Totalt taxeringsvärde	15 648 000	15 648 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>13 600 000</i>	<i>13 600 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	27 155	16 648
Summa	27 155	16 648

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	489 347	653 016
Summa	489 347	653 016

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 048 350	82 200
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 603 500	11 651 850
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	11 651 850	11 734 050

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	11 651 850	11 734 050
Summa	11 651 850	11 734 050

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Danske Bank	2,72 %	2024-07-15	3 966 150		-	3 966 150
Danske Bank*	4,74 %	2025-06-30	3 883 950		41 100	3 842 850
Danske Bank*	4,74 %	2025-06-30	3 883 950		41 100	3 842 850
Summa			11 734 050		82 200	11 651 850

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	34 498	31 738
Upplupna räntekostnader	3 731	2 050
Förutbetalda intäkter	74 733	62 120
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 100
Upplupna driftskostnader	19 324	84 790
Summa	151 286	197 798

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 330 000	12 330 000
Summa ställda säkerheter	12 330 000	12 330 000

Underskrifter

Landskrona, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Kanaryd
Styrelseordförande

Filip Thomsen

Elvira Rolandsdotter

Jörgen Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Maruritzson
Auktoriserad revisor



Brf Dalkarlen 10, årsredovisning 2023

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 09:42AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

660D05C9BE272

APR 05 2024 09:42AM



Apr 03 2024 09:41AM	Jenny Kjellsdotter skickade dokumentet till deltagarna
Apr 03 2024 09:49AM	Mikael Kanaryd granskade dokumentet:
Apr 03 2024 09:51AM	 Ulf Mikael Kanaryd signerade dokumentet
Apr 04 2024 05:00PM	Filip Thomsen granskade dokumentet:
Apr 04 2024 05:02PM	 FILIP THOMSEN signerade dokumentet
Apr 03 2024 10:25AM	Elvira Rolandsdotter granskade dokumentet:
Apr 05 2024 09:21AM	 KARIN ELVIRA ROLANSDOTTER signerade dokumentet
Apr 03 2024 10:55AM	Jörgen Jönsson granskade dokumentet:
Apr 03 2024 11:02AM	 Bo Jörgen Jönsson signerade dokumentet
Apr 05 2024 09:38AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 05 2024 09:42AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 05 2024 09:42AM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Dalkarlen 10 org.nr 769632-9809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Dalkarlen 10 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Dalkarlen 10 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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, konsoideringsbehov, 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 trygghetssätt.

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
- 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Brf Dalkarlen 10, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 09:42AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
660D08ECAFC20
APR 05 2024 09:42AM

Registrerade händelser

Apr 03 2024 09:46AM	Jenny Kjellsdotter skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2024 09:40AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 05 2024 09:42AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 05 2024 09:42AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

