

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7

785500-0266

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalslänningen, 785500-0266 får härmed uprätta årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Dalslänningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Hyttgatan 13-15 samt Barrsättragatan 25 i Sandviken.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Manneteg, Ordförande
Jofen Kihlström, Ledamot, vice ordf.
Monica Lejdström, Ledamot, sekr
Johan Östblom, Ledamot
Stefan Backman, Ledamot

Suppleanter har varit: Eva Pettersson, Jan Persson och Kaj Jonsson.

Valberedning

Valberedare har varit: saknas.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Stefan Backman och Erik Manneteg.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Carin Järvinen med Anders Bentzer som suppleant.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 134 st (137 st fg år) medlemmar. Under året har 9 st lgh överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Föreningen uttager för 2025:

- Pantsättningsavgift med 580 kr.
- Överlåtelseavgift av köparen med 1 470 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Handwritten signatures and initials: "Qu", "SB", "f.k.", "J.O.", and "7.8".

Fastigheten:

Föreningen äger fastigheten Dalslänningen 7 med tomt som består av 1 st flerbostadshus i 3-7 våningar med totalt 108 bostadsrätter.
Den totala bostadsytan är ca 6 251 kvm
Tomtmarken har en yta av ca 9 745 kvm.

Lägenhetsfördelning:

21 lgh om 1 rum och kök
38 lgh om 2 rum och kök
43 lgh om 3 rum och kök
3 lgh om 4 rum och kök

38 kallgarage
9 varmgarage varav några är för två bilar
42 p-platser utan el
12 p-platser med el
12 p-platser med laddstolpe
12 lokaler varav 3 lokaler med bostadsrätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Gävleborg, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter, så detta behöver inte tecknas av var och en för sig.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1960 och har åsatts värdeår 1960. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt, beskattas fastigheten med full fastighetsskatt.
Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för fastighetsskatt, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:
Tak och stuprörsvärme 13 A, 13 B och 15 A. Ny mjukvara hissar 3 st. Vattenläcka 15 A. Målning källargångar.

Planerat underhåll

Muligans nytt ventilationssystem FTX. Avlopp 13 A. Digitala skrämar trapphus. Byte handdukstorkar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift per 2024-12-31 uppgår till 705 kr/kvm.
I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, för Brf Dalslänningen är elförbrukning medräknat.
Budget för 2025 visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2% från och med 2024-01-01 samt 2% från 2025-01-01.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning och lokalvård HSB.
Avtal om hissar finns tecknat med Kone.
Avtal om fjärrvärme finns tecknat med Sandvikens Energi.
Avtal om el finns tecknat med Vattenfall.

Övriga avtal finns tecknade med ComHem/Tele2, Elis Mattor, BokaTvättid.nu, Gunnar Karlsen Sverige AB, Maserfrakt AB, Aimo Park Gästparkerings, Home Solutions och Gävleborgs Bevakning.
Brandskydd Nordells, Exxelo/Gästrike Fastigheter, AssetBook för betallosning elförbrukning laddstolpar, Granitor för passersystem.

Handwritten signatures and initials:
fuk
Em
SP 2.0

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025. Under 2023 har underhållsplanen färdigställts med startår 2024. För 2024 föreslås avsättning till yttre fond enligt underhållsplanen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	6 642 602	6 266 199	6 569 474
Resultat efter finansiella poster	907 725	444 702	1 294 773
Soliditet, %	55	53	52
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	705	666	637
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	66	66	61
Skuldsättning per kvm	1 285	1 332	1 378
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	1 675	1 735	1 796
Sparande per kvm	132	112	188
Räntekänslighet	2	3	3
Energikostnad per kvm	332	335	242

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom elförbrukning.

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

Not Eget kapital

	Medelms insatser	Yttre fond	Egna bostadsrätter	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	713 407	1 793 595	-21 025	11 048 587	444 702
Balansering av fg år resultat				444 702	-444 702
Avsättning yttre fond enl stadgar		181 149		-181 149	
Årets resultat					907 725
Belopp vid årets slut	713 407	1 974 744	-21 025	11 312 140	907 725

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	11 312 140
årets resultat	907 726
Totalt	12 219 866
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-252 534
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	174 250
balanseras i ny räkning	12 141 582

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Em. JH
SB 20
H4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 642 602	6 266 199
Övriga rörelseintäkter		79 690	205 035
Summa rörelseintäkter		6 722 292	6 471 234
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 857 976	-5 086 650
Personalkostnader	4	-393 259	-365 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 433	-324 442
Summa rörelsekostnader		-5 575 668	-5 776 471
Rörelseresultat		1 146 624	694 763
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 671	57 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 570	-307 538
Summa finansiella poster		-238 899	-250 061
Resultat efter finansiella poster		907 725	444 702
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		907 725	444 702
Skatter			
Årets resultat		907 725	444 702

Em SW
JB 2.0
JH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 625 611	19 904 227
Inventarier, verktyg och installationer	6	357 361	403 178
Summa materiella anläggningstillgångar		19 982 972	20 307 405
Summa anläggningstillgångar		19 982 972	20 307 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		132 357	107 557
Övriga fordringar		52 124	52 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		515 165	383 862
Summa kortfristiga fordringar		699 646	544 149
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		763 350	763 350
Summa kortfristiga placeringar		763 350	763 350
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 573 057	4 632 439
Summa kassa och bank		5 573 057	4 632 439
Summa omsättningstillgångar		7 036 053	5 939 938
SUMMA TILLGÅNGAR		27 019 025	26 247 343

Em ill
SB J.ö
H

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		713 407	713 407
Fond Yttre underhåll		1 974 744	1 793 595
Egna Bostadsrätter		-21 025	-21 025
Summa bundet eget kapital		2 667 126	2 485 977
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 312 140	11 048 587
Årets resultat		907 725	444 702
Summa fritt eget kapital		12 219 865	11 493 289
Summa eget kapital		14 886 991	13 979 266
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	6 339 910	8 578 938
Summa långfristiga skulder		6 339 910	8 578 938
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 132 028	2 269 028
Leverantörsskulder		436 093	306 028
Skatteskulder		-	32 548
Övriga skulder		236 352	173 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		987 651	908 165
Summa kortfristiga skulder		5 792 124	3 689 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 019 025	26 247 343

Em all
SO 200
for

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	907 725	444 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	324 433	324 442
	<u>1 232 158</u>	<u>769 144</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 232 158	769 144
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-155 496	49 245
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-523 366	7 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	553 296	826 292
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-366 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-366 375
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-376 028	-376 028
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-376 028	-376 028
Årets kassaflöde	177 268	83 889
Likvida medel vid årets början	5 395 789	5 311 900
Likvida medel vid årets slut	5 573 057	5 395 789

En 100
SB 7.0
gr

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 903 960	3 827 400
Årsavgifter lokal	390 508	382 728
Hysesintäkter lokaler	972 628	948 607
P-plats	337 560	270 699
EI	988 074	779 419
Övriga intäkter	49 872	57 346
Summa	6 642 602	6 266 199

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	79 690	
Elstöd		205 035
	79 690	205 035

Qu ab
SB 7.0
dst

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	1 086 217	1 138 286
Elavläsning	64 120	36 900
Värme	1 120 797	1 119 290
Vatten och avlopp	493 844	470 183
Sophämtning	168 840	189 860
Snöröjning/sandning	-5 317	90 919
Städning	111 381	107 953
Fastighetsskötsel	147 479	141 616
Kabel-TV	422 547	405 310
Bredband	12 456	12 358
Reparation	478 074	710 238
Hissar, rep och underhåll	29 095	17 138
Fastighetsskatt	242 630	242 630
Försäkring	76 675	61 248
Övriga fastighetskostnader	156 240	107 059
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	40 859	45 769
Redovisningstjänster	129 021	130 395
Revisionsarvode	2 250	2 750
Förvaltningskostnader	80 768	56 748
Summa	4 857 976	5 086 650

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsens arvode	327 250	288 250
Sociala kostnader	66 009	77 129
Summa	393 259	365 379

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 314 015	34 314 015
	34 314 015	34 314 015
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 409 788	-14 131 172
-Årets avskrivning enligt plan	-278 616	-278 616
	-14 688 404	-14 409 788
Redovisat värde vid årets slut	19 625 611	19 904 227

Taxeringsvärde
-varav byggnad

60 383 000	60 383 000
46 200 000	46 200 000

Handwritten signatures and initials:
HL, SB, J.O., and others.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 018 337	651 962
-Nyanskaffningar		366 375
	1 018 337	1 018 337
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-615 159	-569 333
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-45 817	-45 826
	-660 976	-615 159
Redovisat värde vid årets slut	357 361	403 178

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -854	2027-12-22	1,44	54 832	2 001 442
Swedbank -914	2032-06-23	3,37	139 384	905 992
Swedbank -413	2032-06-23	3,37	49 812	1 601 504
Swedbank -371	2025-09-25	1,10	60 000	1 995 000
Swedbank -397	2025-02-28	5,017	72 000	1 893 000
Swedbank -405	2032-06-23	3,37	-	2 075 000
			376 028	10 471 938
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (amortering 2025)				-376 028
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (omsättning lån 2025)				-3 756 000
Summa				6 339 910
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				8 591 798

ML OB

En J.O

frk

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000
Summa eventalförbindelser	inga	inga

Underskrifter

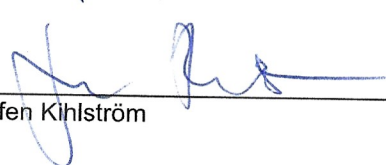
Sandviken

2025-04-29



Erik Manneteg

2025-04-29



Jofen Kihlström

2025-04-28



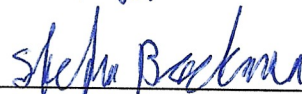
Monica Lejdström

2025-04-29



Johan Östblom

2025-04-29



Stefan Backman

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2025



Carin Järvinen

Brf. Dalslänningen

Revisionsberättelse

Undertecknad, vald av bostadsrättsföreningen Dalslänningen 7 i Sandviken, med uppdrag att revidera föreningens räkenskaper, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024.

Räkenskaperna är förda med omsorg och noggrannhet och försedda med vederbörande verifikationer.

Jag tillstyrker att resultatet och balansräkningen fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sandviken den 23 april 2025


.....
Carin Järvinen, revisor

Gatuadress

Postadress

E-mail

Hyttg. 15 A

81130 Sandviken

brfdalslanningen@hotmail.com