

# Årsredovisning

för

## **HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla**

716417-6625

Räkenskapsåret

2022

*OLG*

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 218 098 kr (229 642kr) inkl arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Susanne Öberg	Ordförande/ekonomi
Olov Clementz	HSB -ledamot
Erik Thorén	Vice ordförande /sekreterare/ info/förvaltning
Rolf Svegby	Förvaltning/SBA-ansvarig
Margareta Hedengrahn	Delat lokalansvar

#### *Styrelsesuppleanter*

Ann-Marie Wånggren	Delat lokalansvar
Arja Ormos	Delat lokalansvar
Linn Liu	Webbansvarig

sd.  
OCde

**Ordinarie revisorer**

Erik Davidsson BoRevision i Sverige AB  
Ove Brundin från föreningen

**Revisorssuppleanter**

Gerda Johansson från föreningen

**Valberedning**

Carina Karlsson Sammankallande  
Anna Wallman Sammankallande

**Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Viksjö 9:255 i Järfälla kommun.

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

Föreningen har även en föreningslokal och en lägenhet för uthyrning till medlemmar. Dessutom finns 13 parkeringsplatser utan el, 74 parkeringsplatser med el, 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 ansvarförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmar.

**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.

gd.

OCG

## Avtal

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel finns tecknat med EI & 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 2022 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
- Byte av dörrar till elcentraler och uteförrådslängor
- Ny entrédörr samt montering av skärmtak till övernattningslägenhet
- Nya entrédörrar till tvättstugorna på Aprikosgränd och Astrakangränd
- Demontering gallerdurksbjälklag vid Astrakangaraget

## 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 2022.

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

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 174 (172) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (15) överlåtelse och 2 (1) 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.

Olla

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Ingen höjning för avgifterna har skett under 2022.

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 198 000 00:- ( 154 058 000:-) och 1% på 5 007 000:- (6 058 000:-) avseende lokaler. Skatten beräknas till 265 768 kr (263 498 kr) för 2022. Fastighetsavgiften är max 1 519 kr (1 459 kr) per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

### Yttre underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med SEK 400 000:- för 2022 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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	7 473	7 479	7 486	7 500	7 421
Rörelseresultat tkr	1 494	835	2 239	1 457	788
Resultat efter finansiella poster tkr	706	47	1 632	452	-370
Soliditet (%)	40	39	39	37	36
Balansomslutning tkr	90 112	90 228	90 650	92 385	94 010
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	3 933	4 036	4 139	4 242	4 232
Årsavgifter/kvm bostadsyta kr	563	563	563	563	557
Lån/kvm bostadsyta kr	4 264	4 332	4 400	4 645	4 716
Energikostnad/kvm	80	64	50	46	60
Räntekänslighet (%)	8	8	8	8	8

## 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	7 912 135	-7 563 376	47 215	35 572 174
Disposition av föregående års resultat:				47 215	-47 215	0
Avsättning yttre underhåll			400 000	-400 000		0
Årets resultat					706 024	706 024
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 261 200</b>	<b>31 915 000</b>	<b>8 312 135</b>	<b>-7 916 161</b>	<b>706 024</b>	<b>36 278 198</b>

90.

Ole



**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 916 161
årets vinst	706 024
	<b>-7 210 137</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	-7 610 137
	<b>-7 210 137</b>

**Fond för yttre underhåll**

Fond yttre underhåll 2022-12-31	8 312 135
Årets förändring	400 000

**Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2023-05-08** **8 712 135**

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

SP.

OK

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 473 008	7 478 551
Övriga intäkter		15 000	220
		<b>7 488 008</b>	<b>7 478 771</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och löpande underhåll	3	-1 117 896	-1 341 039
Planerat underhåll	4	-450 000	-1 200 000
Fastighetsavgift/skatt		-270 028	-263 498
Driftskostnader	5	-1 779 587	-1 587 364
Övriga kostnader	6	-409 899	-322 314
Förvaltningskostnader	7	-504 098	-521 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 462 224	-1 408 045
		<b>-5 993 732</b>	<b>-6 644 184</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 494 276</b>	<b>834 587</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 257	-787 407
		<b>-788 252</b>	<b>-787 370</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>706 024</b>	<b>47 217</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>706 024</b>	<b>47 217</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>706 024</b>	<b>47 215</b>

90.

OCG

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	82 994 559	84 253 787
Markanläggningar	9	899 439	974 508
Inventarier och installationer	10	539 504	569 056
		<b>84 433 502</b>	<b>85 797 351</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 433 502</b>	<b>85 797 351</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		56 100	63 033
Övriga fordringar		1 190	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	374 849	350 955
		<b>432 139</b>	<b>413 988</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 246 096	4 016 959
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 678 235</b>	<b>4 430 947</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 111 737</b>	<b>90 228 298</b>

90,  
Alle



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 261 200	3 261 200
Uppskrivningsfond	12	31 915 000	31 915 000
Fond för yttre underhåll		8 312 135	7 912 135
		<b>43 488 335</b>	<b>43 088 335</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 916 161	-7 563 376
Årets resultat		706 024	47 215
		<b>-7 210 137</b>	<b>-7 516 161</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 278 198</b>	<b>35 572 174</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14 15	30 244 747	42 570 040
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 244 747</b>	<b>42 570 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	21 875 293	10 380 748
Förskott från kunder		0	3 611
Leverantörsskulder		724 727	757 740
Aktuella skatteskulder		74	17 434
Övriga skulder		87 433	98 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	901 265	828 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 588 792</b>	<b>12 086 084</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 111 737</b>	<b>90 228 298</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		706 024	47 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 462 224	1 408 045
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 168 248</b>	<b>1 455 260</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		6 933	-18 249
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 083	-12 884
Förändring av leverantörsskulder		-33 013	314 526
Förändring av kortfristiga skulder		41 175	46 852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 158 260</b>	<b>1 785 505</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-98 375	-552 964
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-98 375</b>	<b>-552 964</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-830 748	-830 748
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-830 748</b>	<b>-830 748</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 229 137</b>	<b>401 793</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 016 959	3 615 166
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 246 096</b>	<b>4 016 959</b>

90.  
Ollie

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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. 2022 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 (äktä 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.

90.  
OC

### 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.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-6 879 684	-6 880 874
Överlåtelseavgifter	-13 584	-16 660
Pantsättningsavgifter	-10 353	-9 044
Garage och parkeringsplatser	-520 285	-531 675
Intäkter Q-park	-49 102	-40 298
	<b>-7 473 008</b>	<b>-7 478 551</b>

### Not 3 Reparationer och löpande underhåll

	2022	2021
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	404 363	549 432
Underhåll tvättutrymmen	11 544	31 043
Underhåll yttre miljö/snöröjning	670 665	715 028
Underhåll parkering & garage	31 324	45 536
	<b>1 117 896</b>	<b>1 341 039</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2022	2021
Gemensamma utrymmen	450 000	1 200 000
	<b>450 000</b>	<b>1 200 000</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
El	546 852	375 019
Telia	509 692	508 748
Vatten	429 478	405 450
Renhållning och städning	293 565	298 148
	<b>1 779 587</b>	<b>1 587 365</b>

*D. Olle*

**Not 6 Övriga omkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Föreningsavgifter HSB	43 895	36 579
Fastighetsförsäkring	258 691	247 125
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	107 313	38 610
	<b>409 899</b>	<b>322 314</b>

Övriga omkostnaders stora diferens mot 2021 avser föreningens 40 års jubileum.

**Not 7 Förvaltningskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Styrelsearvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	153 900	143 400
Mötesersättningar till styrelsen	28 000	28 100
Ersättningar till övriga förtroendevalda	2 600	14 150
Övriga föreningskostnader ej ersättningar med soc.avg.	0	3 695
	<b>184 500</b>	<b>189 345</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	33 598	43 992
	<b>33 598</b>	<b>43 992</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>218 098</b>	<b>233 337</b>
Ekonomisk förvaltning	262 500	265 962
Revisionsarvode	23 500	22 625
	<b>286 000</b>	<b>288 587</b>

sn  
acc



**Not 8 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 222 516	70 222 516
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 222 516</b>	<b>70 222 516</b>
Ingående avskrivningar	-17 883 729	-16 624 501
Årets avskrivningar	-1 259 228	-1 259 228
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 142 957</b>	<b>-17 883 729</b>
Ingående uppskrivningar mark	31 915 000	31 915 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>31 915 000</b>	<b>31 915 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 994 559</b>	<b>84 253 787</b>
Taxeringsvärden byggnader	138 580 000	108 631 000
Taxeringsvärden mark	64 427 000	45 427 000
	<b>203 007 000</b>	<b>154 058 000</b>

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

**Not 9 Markanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 205 686	1 110 436
Inköp	0	95 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 205 686</b>	<b>1 205 686</b>
Ingående avskrivningar	-231 178	-157 696
Årets avskrivningar	-75 069	-73 482
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-306 247</b>	<b>-231 178</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>899 439</b>	<b>974 508</b>

**Not 10 Inventarier och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	852 666	394 952
Inköp	98 375	457 714
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>951 041</b>	<b>852 666</b>
Ingående avskrivningar	-283 610	-208 275
Årets avskrivningar	-127 927	-75 335
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-411 537</b>	<b>-283 610</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>539 504</b>	<b>569 056</b>

Ed  
Ella



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	282 584	258 691
Förutbetalda kostnader, Telia	84 950	84 949
HSB	7 315	7 315
	<b>374 849</b>	<b>350 955</b>

**Not 12 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	31 915 000	31 915 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 915 000</b>	<b>31 915 000</b>

**Not 13 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		0
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen:	51 345 292	52 120 040
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:		0
	<b>51 345 292</b>	<b>52 120 040</b>

Samtliga lån

**Not 14 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 52 120 040 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 244 747	42 570 040
	<b>30 244 747</b>	<b>42 570 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 875 293	10 380 748
	<b>21 875 293</b>	<b>10 380 748</b>

9/12

OLB

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SHB 15-199152-235506	2,180	2025-06-30	11 347 300	11 473 732
SHB 15-199152-327152	1,600	2023-10-30	12 367 606	12 617 606
SHB 15-199152-589527	3,020	2023-03-01	9 400 000	
SHB 15-199152-333360	1,380	2022-12-01		9 587 500
SHB 15-199152-398214	1,160	2024-12-01	7 630 342	7 857 437
SHB 15-199152-438225	0,930	2025-06-30	11 374 792	11 497 432
			<b>52 120 040</b>	<b>53 033 707</b>
Kortfristig del av långfristig skuld*			21 875 293	10 380 748

\* Planerad amortering för 2023 är 774 748 kr, lån som förfaller under 2023 planeras att villkorsändras med förlängd belåning.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

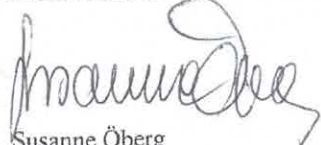
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	114 708	103 772
Förskottsbetalda årsavgifter	671 795	623 096
Revisionskostnader	17 000	17 000
Övriga poster (el )	97 762	72 283
Övriga poster ( Pre Zero)	0	12 398
	<b>901 265</b>	<b>828 549</b>

90  
Ode

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	59 394 800	59 394 800
	<b>59 394 800</b>	<b>59 394 800</b>

Järfälla 2023-04-13



Susanne Öberg  
Ordförande



Olov Clementz



Margareta Hedengrahn

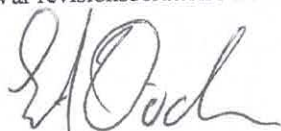


Erik Thorén

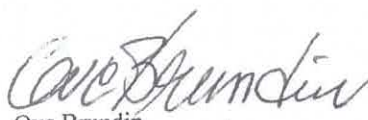


Rolf Svegby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-15



Erik Davidsson  
revisor utsedd av HSB Riksförbund



Ove Brundin  
av stämman vald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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, 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 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.

## 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 Brf Dalen i Järfälla för räkenskapsåret 2022 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

2023-04-15

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ove Brundin  
Av föreningen vald revisor