

Årsredovisning 2024

Brf Dalgången i Mölndal

769640-6383



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalgången i Mölndal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. I samband med föreningens fastighetsköp uppkom en latent skatteskuld. Om föreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till ca. 34 MSEK. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2024 och har deklarerats som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el, uthyrning av lokaler samt för uthyrning av p-platser till andra än föreningens medlemmar.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat fastigheten Stiernhielm 16 i Mölndals kommun genom köp av samtliga aktier i Fastighets Molnstjärnan 1 AB. Genom transportköp, daterat den 12 april 2022, har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och föreningen övertog därmed ägandet av fastigheten. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation genom Totalentreprenörskontrakt tecknat med JM AB (Entreprenören) den 12 april 2022.

Föreningen har 105 bostadsrättslägenheter, med en total boarea om ca. 7 226 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 71 m². Antal parkeringsplatser är 64 varav 56 i garage och 8 öppna parkeringsplatser. Av föreningens p-platser i garage är 18 försedda med laddpunkt för elbil och 3 är MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata på fastigheten Stiernhielm 7, samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen kan komma att förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Väsentliga servitut

Servitut avseende ledningar för spillvatten och dagvatten, fiber och fjärrvärmeledning till förmån för fastigheten Stiernhielm 7, samt servispunkt för spillvatten och dagvatten till förmån för Mölndals Stad. Servituten kan även bli ledningsrätter.

Föreningens lokal

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande

<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Butik	71	2027-12-30

Föreningen har år erhållit 552 151 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att utyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 20 mars 2024, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Nytt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 1 mars 2024.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2024 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 62 kr/m³ och el 2 kr/kWh inklusive moms.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 25 juni 2024. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 11 juni 2024. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2024.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2024 följande utseende:

Anskaffningskostnad	475 485 000	Insatser	243 151 000
		Upplåtelseavgifter	121 109 000
		Lån	111 225 000
Summa	475 485 000		475 485 000

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 475 485 000 kr.

Styrelsens sammansättning

Dejna Selimovic Kitusa	Ordförande
Alexander Carlström	Styrelseledamot
Madeleine Georgsson	Styrelseledamot
Mahmood Modiry	Styrelseledamot
Peter Hillerström	Styrelseledamot
Alexander Henriquez	Styrelsesuppleant
Helene Berntsson	Styrelsesuppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

David Andersson (sammankallande) och Demis Stavridis.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Styrelsemöte och föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-20 där boendestyrelse valdes in.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetsskötsel och städning	TidX Förvaltning AB
Elnät	Mölndal Energi AB
Elförbrukning	Vattenfall Kundenservice AB
Fjärrvärme	Mölndal Energi AB
Vatten, Avlopp, Sophantering	Tekniska Förvaltningen Mölndalsstad
Fastighetslån	Stadshypotek AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Revision	Ernst & Young AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen och Entreprenören undertecknade 2024-03-01 ett avtal om ändring av Totalentreprenadskontraktet. Den totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet sänktes med 13 275 000 kr.

Föreningens nya ekonomiska plan registrerades 2024-03-20.

Avräkningstidpunkt fastställdes till 2024-09-30.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören skedde från 2024-10-01 vilket innebär att föreningen från det datumet svarar för samtliga kostnader och tillgodoräknar sig samtliga intäkter. Resultaträkningen återspeglar därmed endast tre månaders verksamhet för 2024 även om föreningens räkenskapsår är tolv månader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 86 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 157 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 794 531	-	-
Resultat efter fin. poster	-112 996	-	-
Soliditet (%)	76	5	1
Yttre fond	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 356	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 356	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Avräkning mot Entreprenören skedde 2024-09-30. Föreningens resultat speglar därav endast perioden 2024-10-01 - 2024-12-31 vilket gör att vissa nyckeltal inte kan redovisas på ett rättvisande sätt och beräknas därav inte.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen bedöms över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	15 206 000	-	227 945 000	243 151 000
Upplåtelseavgifter	0	-	121 109 000	121 109 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-112 996	-112 996
Eget kapital	15 206 000	0	348 941 004	364 147 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-112 996
Totalt	-112 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	65 973
Balanseras i ny räkning	-178 969
	-112 996

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 794 531	0
Övriga Rörelseintäkter	3	300 740	0
Summa rörelseintäkter		2 095 271	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-628 588	0
Övriga externa kostnader	7	-48 862	0
Personalkostnader	8	-22 999	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-498 051	0
Summa rörelsekostnader		-1 198 499	0
RÖRELSERESULTAT		896 772	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 684	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 011 452	0
Summa finansiella poster		-1 009 768	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 996	0
ÅRETS RESULTAT		-112 996	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	474 986 949	0
Pågående nyanläggning	10	0	294 517 500
Summa materiella anläggningstillgångar		474 986 949	294 517 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		474 986 949	294 517 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		84 974	384
Övriga fordringar	11	3 760 004	2 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 428	0
Summa kortfristiga fordringar		3 949 406	2 704
Kassa och bank			
Kassa och bank		30 957	5 272 774
Summa kassa och bank		30 957	5 272 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 980 363	5 275 478
SUMMA TILLGÅNGAR		478 967 312	299 792 978

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		364 260 000	15 206 000
Summa bundet eget kapital		364 260 000	15 206 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-112 996	0
Summa fritt eget kapital		-112 996	0
SUMMA EGET KAPITAL		364 147 004	15 206 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 17	83 419 000	0
Summa långfristiga skulder		83 419 000	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	14	0	284 578 398
Skulder till kreditinstitut	13, 17	27 546 300	0
Leverantörsskulder		2 071 986	0
Skatteskulder		992 680	0
Övriga kortfristiga skulder	15	6 091	5 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	784 252	2 699
Summa kortfristiga skulder		31 401 309	284 586 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		478 967 312	299 792 978

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	896 772	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	498 051	0
	1 394 823	0
Erhållen ränta	1 684	0
Erlagd ränta	-1 011 452	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	385 055	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 723 601	2 167 039
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 846 429	8 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 507 882	2 175 619
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-180 967 500	-93 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-180 967 500	-93 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	349 054 000	12 386 000
Upptagna lån	14 862 230	110 416 849
Amortering av lån	-188 475 328	-29 016 059
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	175 440 902	93 786 790
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 018 716	2 962 409
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 275 089	2 312 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 256 373	5 275 089

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR (2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastigheten som förvärvades 2022 redovisades enligt RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv via aktiebolag.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 2 210 062 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Redovisning av intäkter (efter avräkning)

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, kallvatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 418 135	0
Hysesintäkter p-plats	219 605	0
Hysesintäkter förråd	9 662	0
Intäkter internet	68 413	0
Vatten	24 715	0
El	51 587	0
Dröjsmålsränta	24	0
Andrahandsuthyrning	2 390	0
Summa	1 794 531	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkt från entreprenör	300 740	0
Summa	300 740	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	81 854	0
Städning	28 650	0
Serviceavtal	4 969	0
Väderprognosstyrning	6 935	0
Yttre skötsel	12 188	0
Summa	134 595	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	165 876	0
Uppvärmning	136 058	0
Vatten	58 236	0
Sophämtning	48 215	0
Summa	408 385	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	10 316	0
Digitala tjänster	6 398	0
Bredband	67 844	0
Beräknad fastighetsskatt	1 050	0
Summa	85 608	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	3 343	0
Revisionsarvoden	8 125	0
Ekonomisk förvaltning	30 469	0
Konsultkostnader	6 925	0
Summa	48 862	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	17 500	0
Sociala avgifter	5 499	0
Summa	22 999	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificeringar	475 485 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	475 485 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-498 051	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-498 051	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>236 420 096</i>	<i>0</i>

NOT 10, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	294 517 500	201 517 500
Nedlagda kostnader	180 967 500	93 000 000
Omklassificeringar	-475 485 000	0
Utgående anskaffningsvärde	0	294 517 500

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	591 150	0
Skattekonto	393 220	5
Momsfordran	550 218	0
SHB Klientmedelskonto	2 225 416	2 315
Summa	3 760 004	2 320

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt el	38 435	0
Försäkringspremier	3 439	0
Förutbet digitala tjänster	14 479	0
Upplupen intäkt vatten	18 086	0
Bredband	22 600	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 389	0
Summa	104 428	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	4,01 %	27 546 300	0
Stadshypotek	2026-06-30	3,65 %	27 806 000	0
Stadshypotek	2027-06-30	3,50 %	27 806 000	0
Stadshypotek	2028-06-30	3,39 %	27 807 000	0
Summa			110 965 300	0
Varav kortfristig del			27 546 300	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 771 300 kr.

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

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	0	284 578 398
Summa	0	284 578 398

Beviljad kredit uppgick till 285 000 000.

Byggnadskreditivet redovisades som kortfristig skuld 2023 i balansräkningen då slutplacering av föreningens lån samt avräkning mot entreprenören skedde under 2024.

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	4 545	0
Avräkning lagstadgade sociala avg.	1 546	0
Skulder till Entreprenör	0	5 881
Summa	6 091	5 881

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	77 189	0
Uppvärmning	48 410	0
Uppl kostn styrelsearvode	17 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 499	0
Förutbetalda avgifter/hyror	588 154	2 571
Skuld hyresgäst	0	128
Beräknat revisionsarvode	47 500	0
Summa	784 252	2 699

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	111 225 000	111 225 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har den 4 februari 2025 erhållit 552 151 kr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnad för lokal. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmomsen Entreprenören.

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dejna Selimovic Kitusa
Ordförande

Alexander Carlström
Styrelseledamot

Madeleine Georgsson
Styrelseledamot

Mahmood Modiry
Styrelseledamot

Peter Hillerström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 15:20

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 01.04.2025 10:43

DOCUMENT ID:

SyqNP7tTJe

ENVELOPE ID:

HyMQVDmY6kl-SyqNP7tTJe

DOCUMENT NAME:

Brf Dalgången i Mölndal Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DEJNA SELIMOVIC KITUSA dejna_s@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 11:55 04.04.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.157.137
2. Carl Alexander Carlström alexander.carlstrom@pm.me	Signed Authenticated	07.04.2025 15:55 04.04.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.167.58
3. MADELEINE GEORGSSON ma.georgsson@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 16:14 07.04.2025 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.193
4. MAHMOOD MODIRY ramtin_mahmood@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 21:51 07.04.2025 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.72.222
5. PETER HILLERSTRÖM peter.hillerstrom93@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 22:26 07.04.2025 22:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.227.178
6. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.04.2025 15:20 08.04.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.57.150

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalgången i Mölndal, org.nr 769640 - 6383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalgången i Mölndal för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.



Shape the future
with confidence

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 Bostadsrättsföreningen Dalgången i Mölndal för år 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arvid Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 13:21:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.