



Org Nr: 716420-4203

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Org.nr: 716420-4203

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

*D.p*



Org Nr: 716420-4203

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ösby 1:205 och Ösby 1:206 i Värmdö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Värmdö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	109	10 318
Lokaler	2	775
Parkeringar och garageplatser	130	0

Föreningens fastighet är byggd 1991, värdeår 1992.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, skadedjurskontroll via Anticimex samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Holmviksskogens Samfällighetsföreningen tillsammans emd BRF Eken och BRF Bergmossen i Värmdö. Lantmäteriet har 1993-06-21 fastställt de fördelningstal som gäller för Samfällighetens kostnader mellan delägarna. Samfälligheten ansvarar för väghållning och belysning utmed Bergmossevägen och Vitmossevägen samt skötsel och underhåll av gemensamma grönytor, park- och körvägar. Föreningens andel är 38,94 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Januari 2019 och 2020 var avgiftsfri månader.

#### Genomfört planerat underhåll

Eläkt- och ventilations underhåll i samtliga lägenheter.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fasader	Fasadmålningar, södersidor
2021	Värme	Installation av bergvärme
2024	Tak	Takomläggningar

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnad	Renovering av övernattninglägenheten
2018	Belysning	Byta belysning i gatuarmaturen från kvicksilver till LED även belysning på förråd.
2018	Byggnad	Lägenhetsbesiktning av samtliga lägenheter i föreningen
2017	Byggnad	Installation av nyckelbehållare
2017	Utemiljö	Stenkista för vattenavrinning vid stora lekparken

04



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

---

### Övriga väsentliga händelser

God ekonomi har gjort att vi har haft möjlighet att även detta år amortera 2 mkr, samt att ha en avgiftsfri månad.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 25 var röstberättigade, inga fullmakter.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Cecilia Berlin	Ordförande
Fredrik Henriksson	Ledamot
Fredrik Reinius	Ledamot
Johan Nilsson	Ledamot
Lars Andersson	Ledamot
Odd Barvefjord	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-04-24 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Cecilia Berlin	Ordförande
Johan Nilsson	Ledamot
Fredrik Henriksson	Ledamot
Fredrik Reinius	Ledamot
Odd Barvefjord	Ledamot
Lars Andersson	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Cecilia Berlin, Odd Barvefjord och Johan Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Nilsson, Fredrik Henriksson, Cilla Berlin och Odd Barvefjord. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Thomas Nilsson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Lars Andersson och Cilla Berlin.

### Valberedning

Valberedningen består av Maïena Joo och Anette Karinen Acosta.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-04.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

v.p



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 163 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 13 överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	662	662	570	655	722
Totala Intäkter kr/kvm	656	665	735	656	736
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	230	250	318	223	321
Belåning, kr/kvm	4 778	4 958	5 138	5 319	5 499
Räntekänslighet	8%	8%	8%	9%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	336	333	333	340	340
Energikostnader kr/kvm	195	203	209	208	221

vjp



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

---

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Y.Y



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 250	7 304	7 813	7 278	8 163
Resultat efter finansiella poster	646	931	1 639	452	1 477
Soliditet	60%	59%	58%	56%	55%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 277 489
Rörelsekostnader	-	6 145 798
Finansiella poster	-	485 661
<b>Årets resultat</b>		<b>646 030</b>
Planerat underhåll	+	485 019
Avskrivningar	+	1 420 224
<b>Årets sparande</b>		<b>2 551 273</b>

**Årets sparande per kvm total yta** **230**

DP



Org Nr: 716420-4203

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 743 782	558 802	2 380 569	-564 500	930 905
Reservering till fond 2019			1 304 000	-1 304 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-485 019	485 019	
Balanserad i ny räkning				930 905	-930 905
Årets resultat					646 030
Belopp vid årets slut	31 743 782	558 802	3 199 550	-452 576	646 030

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-452 576
Årets resultat	646 030
	<b>193 454</b>

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	366 405
Årets resultat	646 030
Reservering till underhållsfond	-1 304 000
Ianspråktagande av underhållsfond	485 019
Summa till stämmans förfogande	<b>193 454</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>193 454</b>
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ry



Org Nr: 716420-4203

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 249 589	7 303 518
Övriga rörelseintäkter	Not 2	27 900	75 000
		<u>7 277 489</u>	<u>7 378 518</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-4 208 443	-4 120 053
Övriga externa kostnader	Not 4	-105 196	-123 212
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-411 935	-395 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 420 224	-1 419 614
Summa rörelsekostnader		<u>-6 145 798</u>	<u>-6 058 205</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 131 691</b>	<b>1 320 313</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 711	10 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-497 372	-400 271
Summa finansiella poster		<u>-485 661</u>	<u>-389 408</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>646 030</b>	<b>930 905</b>

210





Org Nr: 716420-4203

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	130 870 089	132 230 549
Inventarier och maskiner	Not 9	313 389	336 587
		<u>131 183 478</u>	<u>132 567 137</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>131 183 978</u>	<u>132 567 637</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 423	6 388
Övriga fordringar	Not 11	3 076 194	1 781 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	413 327	440 150
		<u>3 495 943</u>	<u>2 228 397</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	28 795	29 776
Summa omsättningstillgångar		<u>3 524 738</u>	<u>3 258 173</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>134 708 716</u></b>	<b><u>135 825 810</u></b>

vjp



Org Nr: 716420-4203

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	77 302 584	77 302 584
Yttre underhållsfond	3 199 550	2 380 569
	<u>80 502 134</u>	<u>79 683 153</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-452 576	-564 500
Årets resultat	646 030	930 905
	<u>193 454</u>	<u>366 405</u>
Summa eget kapital	<u>80 695 588</u>	<u>80 049 558</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 53 000 000	55 000 000
	<u>53 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	474 840	413 269
Skatteskulder	3 055	0
Övriga skulder	Not 16 19 821	3 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 515 412	359 923
	<u>1 013 128</u>	<u>776 252</u>
Summa skulder	<u>54 013 128</u>	<u>55 776 252</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>134 708 716</u></b>	<b><u>135 825 810</u></b>

Dp



Org Nr: 716420-4203

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	646 030	930 905
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 420 224	1 419 614
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 066 254	2 350 519
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 891	-106 038
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	236 876	169 157
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 331 022	2 413 638
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-36 565	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-36 565	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-2 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>294 457</b>	<b>413 638</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 783 834</b>	<b>2 370 196</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 078 291</b>	<b>2 783 834</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

VP



Org Nr: 716420-4203

## HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,82% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 46 251 Tkr.

*ds*



Org Nr: 716420-4203

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 827 406	6 832 001
Hyror	11 650	11 700
Bredband	285 048	285 048
Övriga intäkter	125 485	174 839
Bruttoomsättning	<u>7 249 589</u>	<u>7 303 588</u>
Hysesförluster	0	-70
	<b>7 249 589</b>	<b>7 303 518</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning vattenskada	27 900	75 000
	<b>27 900</b>	<b>75 000</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	256 706	258 002
Reparationer	249 735	185 962
El	142 789	164 837
Uppvärmning	1 378 552	1 446 399
Vatten	643 929	640 049
Sophämtning	208 421	189 089
Fastighetsförsäkring	156 640	142 400
Kabel-TV och bredband	279 584	281 765
Fastighetskatt och fastighetsavgift	141 831	137 711
Förvaltningsarvoden	230 758	221 068
Övriga driftkostnader	34 478	29 255
Planerat underhåll	485 019	423 515
	<b>4 208 443</b>	<b>4 120 053</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	650	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 413	29 164
Administrationskostnader	39 585	46 121
Extern revision	11 688	11 067
Medlemsavgifter	36 860	36 860
	<b>105 196</b>	<b>123 212</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	181 902	179 300
Revisionsarvode	10 920	10 752
Övriga arvoden	17 063	14 112
Löner och övriga ersättningar	96 100	95 800
Sociala avgifter	94 163	91 909
Pensionskostnader och förpliktelser	11 787	3 453
	<b>411 935</b>	<b>395 326</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	664	549
Ränteintäkter HSB placeringskonto	101	260
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 205	9 905
Övriga ränteintäkter	741	150
	<b>11 711</b>	<b>10 863</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	497 135	400 240
Övriga räntekostnader	237	31
	<b>497 372</b>	<b>400 271</b>

DP

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 229 614	165 229 614
Ingående anskaffningsvärde mark	5 679 000	5 679 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 908 614</b>	<b>170 908 614</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-38 678 065	-37 317 604
Årets avskrivningar	-1 360 461	-1 360 461
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 038 525</b>	<b>-38 678 065</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 870 089</b>	<b>132 230 549</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>137 000 000</b>	<b>118 000 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	727 851	727 851
Årets investeringar: Vikplog Siringe	36 565	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>764 416</b>	<b>727 851</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-391 264	-332 110
Årets avskrivningar	-59 763	-59 154
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-451 027</b>	<b>-391 264</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>313 389</b>	<b>336 587</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	26 698	26 736
Skattefordran	0	1 065
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 948 207	1 652 871
Placeringskonto HSB Stockholm	101 288	101 187
	<b>3 076 194</b>	<b>1 781 859</b>



Org Nr: 716420-4203

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	406 260	377 520			
Upplupna intäkter	7 067	62 630			
	<b>413 327</b>	<b>440 150</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000			
	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Handkassa	12 586	13 567			
Handelsbanken	15 417	15 417			
Swedbank	792	792			
	<b>28 795</b>	<b>29 776</b>			
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2855687691*	0,71%	2020-03-28	53 000 000	0
				<b>53 000 000</b>	<b>0</b>
* Lån 2855687691 extra amorterades med 2 000 000 den 2019-12-27.					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					53 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 000 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				127 227 000	127 227 000
<b>Not 16 Övriga skulder</b>					
Depositioner				17 211	0
Källskatt				2 610	3 060
				<b>19 821</b>	<b>3 060</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				3 114	3 305
Förutbetalda hyror och avgifter				265 684	107 988
Övriga upplupna kostnader				246 614	248 630
				<b>515 412</b>	<b>359 923</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

np



**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**


**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-03-17

  
Cecilia Berlin

  
Odd Barvefjord

  
Fredrik Henriksson

  
Fredrik Henriksson

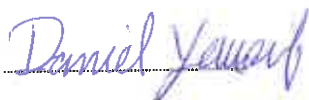
  
Johan Nilsson

  
Lars Andersson

  
Ben Persson

Vår revisionsberättelse har 2020-03-18 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HS Brf Dalen i Värmdö, org.nr. 716420-4203

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HS Brf Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

DP

## 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 HS Brf Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 / 3 2020

Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Nilsson  
Av föreningen vald revisor