

Brf Dalen



årsredovisning 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB - där möjligheterna bor

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2019-04-24

Tid: 19.00

Plats: Föreningslokalen, Vitmossevägen 18

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman



HSB – där möjligheterna bor

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
 17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
 18. Presentation av HSB-ledamot
 19. Beslut om antal revisorer och suppleant
 20. Val av revisor/er och suppleant
 21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
 22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
 23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
 24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 24.1. Styrelsens förslag till en startavgiftsersättning för traktorgruppen. Se bilaga
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Org Nr: 716420-4203

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Org.nr: 716420-4203

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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
Parkerings- 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 med BRF Eken i Värmdö 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 2018 var avgiftfri månad.

Genomfört och planerat underhåll

Byte av belysning i gatuarmaturen från kvicksilver till LED.

Beskärning av träd i området.

Lägenhetsbesiktning av samtliga lägenheter.

Stenkistan har anlagts vid stora lekparken.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnad	Renovering av övernattningslägenhet
2019	Byggnad	Fläktar och takpannor byts ut löpande
2019	Mark	Upprustning av stora lekparken med eventuellt nytt markmaterial
2019	Byggnad	OVK



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2011	Byggnad	Ommålning av alla husen utfördes
2012	Byggnad	Ommålning av fläkthuvorna
2014	Byggnad	Badrummen i föreningslokalen samt övernattningslägenheten renoverades
2014	Byggnad	Tvättstugan rustades upp med mangel och torktumlare 2014
2016	Byggnad	Byte av diverse hängrännor
2016	Byggnad	Ommålning av förrådsdörrar.

Övriga väsentliga händelser

God ekonomi har gjort att vi har haft möjlighet att även detta år amortera 2 mkr.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23. Vid stämman deltog 33 medlemmar varav 31 var röstberättigade. Två med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Henriksson –ledamot, Fredrik Reinius –ledamot, Lars Andersson - ledamot.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, varav 1 budgetmöte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Odd Barvefjord, Fredrik Henriksson, Johan Nilsson och Cecilia Berlin. Hela styrelsen kan tillsammans teckna firman.

Revisorer

Thomas Nilsson	Föreningsvald ordinarie
Bo Revision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Malena 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.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 165 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 9 överlåtelse 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 transparen 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	662	570	655	722	722
Totala Intäkter kr/kvm	665	735	656	736	797
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	250	318	223	321	-115
Beläning, kr/kvm	4 958	5 138	5 319	5 499	5 696
Räntekänslighet	8%	8%	9%	8%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	333	333	340	340	345
Energikostnader kr/kvm	203	209	208	221	213

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

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.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 304	7 813	7 278	8 163	8 844
Resultat efter finansiella poster	931	1 639	452	1 477	-3 083
Soliditet	59%	58%	56%	55%	54%

(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		7 378 518
Rörelsekostnader	-	-6 058 205
Finansiella poster	-	-389 408
Årets resultat		930 905
Planerat underhåll	+	423 515
Avskrivningar	+	1 419 614
Årets sparande		2 774 035

Årets sparande per kvm total yta **243**



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	1 975 084	-1 797 854	1 638 838
Reservering till fond 2018			829 000	-829 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-423 515	423 515	
Balanserad i ny räkning				1 638 838	-1 638 838
Årets resultat					930 905
Belopp vid årets slut	31 743 782	558 802	2 380 569	-564 500	930 905

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-159 015
Årets resultat	930 905
Reservering till underhållsfond	-829 000
Ianspråktagande av underhållsfond	423 515
Summa till stämmans förfogande	366 405

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	366 405
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 303 518	7 813 463
Övriga rörelseintäkter	Not 2	75 000	340 625
		<u>7 378 518</u>	<u>8 154 088</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 120 053	-4 163 290
Övriga externa kostnader	Not 4	-123 212	-149 544
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-395 326	-387 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 419 614	-1 419 920
Summa rörelsekostnader		<u>-6 058 205</u>	<u>-6 120 120</u>
Rörelseresultat		1 320 313	2 033 968
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 863	12 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-400 271	-407 401
Summa finansiella poster		<u>-389 408</u>	<u>-395 130</u>
Årets resultat		930 905	1 638 838

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	132 230 549	133 591 010
Inventarier och maskiner	Not 9	336 587	395 741
		<u>132 567 137</u>	<u>133 986 751</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>132 567 637</u>	<u>133 987 251</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 388	6 353
Övriga fordringar	Not 11	1 781 859	1 869 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	440 150	331 881
		<u>2 228 397</u>	<u>2 207 730</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	500 000
Kassa och bank	Not 14	29 776	30 767
Summa omsättningstillgångar		<u>3 258 173</u>	<u>2 738 497</u>
Summa tillgångar		<u>135 825 810</u>	<u>136 725 748</u>

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	77 302 584	77 302 584
Yttre underhållsfond	2 380 569	1 975 084
	<u>79 683 153</u>	<u>79 277 668</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-564 500	-1 797 854
Årets resultat	930 905	1 638 838
	<u>366 405</u>	<u>-159 015</u>
Summa eget kapital	<u>80 049 558</u>	<u>79 118 653</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 55 000 000	57 000 000
	<u>55 000 000</u>	<u>57 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	413 269	351 259
Övriga skulder	Not 16 3 060	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 359 923	255 836
	<u>776 252</u>	<u>607 095</u>
Summa skulder	<u>55 776 252</u>	<u>57 607 095</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>135 825 810</u>	<u>136 725 748</u>

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	930 905	1 638 838
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 419 614	1 419 920
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 350 519</u>	<u>3 058 758</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 038	55 515
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	169 157	-1 093 343
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 413 638</u>	<u>2 020 930</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Årets kassaflöde	413 638	20 930
Likvida medel vid årets början	2 370 196	2 349 266
Likvida medel vid årets slut	2 783 834	2 370 196

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



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 lånefristiga 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 inanspråkstagande 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 832 001	7 362 264
Hyror	11 700	16 200
Bredband	285 048	270 132
Ovriga intäkter	174 839	164 897
Bruttoomsättning	<u>7 303 588</u>	<u>7 813 493</u>
Hyresförluster	-70	-30
	7 303 518	7 813 463
Not 2 Ovriga rörelseintäkter		
Ersättning vattenskada	75 000	0
Återföring tvist Bredbandsbolaget	0	340 625
	75 000	340 625
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	258 002	260 143
Reparationer	185 962	142 265
El	164 837	170 470
Uppvärmning	1 446 399	1 437 905
Vatten	640 049	713 009
Sophämtning	189 089	177 403
Fastighetsförsäkring	142 400	133 084
Kabel-TV och bredband	281 765	268 684
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	137 711	135 445
Förvaltningsarvoden	221 068	227 089
Ovriga driftkostnader	29 255	33 040
Planerat underhåll	423 515	464 754
	4 120 053	4 163 290
Not 4 Ovriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	875
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 164	27 308
Administrationskostnader	46 121	73 388
Extern revision	11 067	11 113
Medlemsavgifter	36 860	36 860
	123 212	149 544
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	179 300	177 900
Revisionsarvode	10 752	10 632
Ovriga arvoden	14 112	11 740
Löner och övriga ersättningar	95 800	90 020
Sociala avgifter	91 909	89 138
Pensionskostnader och förpliktelser	3 453	7 935
	395 326	387 365
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	549	393
Ränteintäkter HSB placeringskonto	260	623
Ränteintäkter skattekonto	0	11
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 905	10 920
Ovriga ränteintäkter	150	324
	10 863	12 271
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	400 240	406 899
Ovriga räntekostnader	31	502
	400 271	407 401

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8		
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 229 614	165 229 614
Ingående anskaffningsvärde mark	5 679 000	5 679 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 908 614	170 908 614
Ingående avskrivningar	-37 317 604	-35 956 838
Årets avskrivningar	-1 360 461	-1 360 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 678 065	-37 317 604
Utgående redovisat värde	132 230 549	133 591 010
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Summa taxeringsvärde	118 000 000	118 000 000
Not 9		
Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	727 851	727 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	727 851	727 851
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-332 110	-272 956
Årets avskrivningar	-59 154	-59 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-391 264	-332 110
Bokfört värde	336 587	395 741
Not 10		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11		
Ovriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26 736	26 736
Skattefordran	1 065	3 331
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 652 871	1 838 501
Placeringskonto HSB Stockholm	101 187	928
	1 781 859	1 869 496

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	377 520	328 498			
	Upplupna intäkter	62 630	3 383			
		440 150	331 881			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	0			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	500 000			
		1 000 000	500 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	13 567	14 558			
	Handelsbanken	15 417	15 417			
	Swedbank	792	792			
		29 776	30 767			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2855687691*	0,78%	2019-03-22	55 000 000	0
					55 000 000	0
	* Lån 2855687691 extra amorterades med 2 000 000 kr den 2018-12-28					
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					55 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 000 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				127 227 000	127 227 000
Not 16	Övriga skulder					
	Källskatt				3 060	0
					3 060	0
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				3 305	3 458
	Förutbetalda hyror och avgifter				107 988	32 739
	Övriga upplupna kostnader				248 630	219 639
					359 923	255 836

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



HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter

2018-12-31

2017-12-31

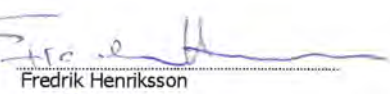
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2019-04-03

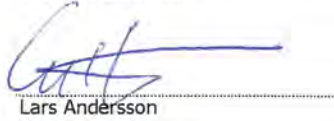

Cecilia Berlin


Johan Nilsson


Fredrik Henriksson


Fredrik Reinius


Bengt Persson


Lars Andersson


Odd Barvefjord

Vår revisionsberättelse har 2019-04-03 lämnats beträffande denna årsredovisning




Daniel Yousif

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Värmdö för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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 revisionssed 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

Utan 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 inhämtats 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Värmdö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionsssed 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 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 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 317 2019



Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Förslag till höjt arvode i traktorgruppen för snöröjning

Bakgrund:

Föreningen köper idag in snöröjning under vinterhalvåret via underleverantör tillsammans med samfälligheten. Detta innebär att leverantören sköter snöröjningen på ytor där deras traktor kommer åt. För att förhindra skadegörelse på grusvägar och snöröjning på svåråtkomliga ytor inne i vårt område har föreningen sedan tidigare införskaffat en mindre traktor. Då uppdragen blir allt färre, vintrarna mildare samt ett mindre upptagningsområde har intresset för att röja snö minskat.

Att leja ut detta uppdrag till en extern aktör skulle på sikt bli väsentligt mycket dyrare än att behålla den befintliga strukturen. Därför föreslår styrelsen att höja arvodet för traktorgruppens medlemmar med en startavgift på 500 kr + ordinarie timlön då traktorn används. Detta för att motivera de personer som schemaläggs och ställer upp och kör samt stimulera nyrekrytering.

Styrelsen

HSB brf Dalen

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer i _____
bostadsrättsförening HSB brf _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.



HSB – där möjligheterna bor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor