



Org Nr: 716420-4203

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Org.nr: 716420-4203

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31 *JA*

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ösby 1:205 och Ösby 1:206 i Värmdö kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen den 4 november 1991. Fastigheternas taxeringsvärde år 2016 är 118 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 86 000 000 kr och markvärdet är 32 000 000 kr.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	109	10 318
Hysesrätter	-	-
Lokaler	2	775
Parkering och garageplatser	130	-

Föreningens fastighet är byggd 1991. Värdeår är 1992.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i en samfällighet för Holmviksskogen tillsammans med HSB Bostadsrättsföreningarna Eken i Värmdö och 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.

Ordinarie representanter för föreningen i samfällighetens styrelse har varit Cecilia Berlin och Anette Karinen Acosta från och med 2016-01-01 fram till 2016-12-31.

Föreningens andel är 38,94 %. *JK*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade med undantag för en avgiftsfri månad i december 2016 vilket möjliggjordes av den senaste tidens låga ränteläge.

Styrelsen har valt att föreningen även fortsatt ska ha sitt engagemang hos Swedbank och har valt att binda lånet till en ränta om 0,72 % i ett år.

Genomfört underhåll

Föreningens ekonomi är god med ett stabilt kassaflöde. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen. All renovering under året har finansierats med verksamhetens löpande avkastning kombinerat med de avsättningar som gjorts tidigare i detta syfte.

Enligt tidigare beslut sker ingen avsättning till fond för inre underhåll.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under våren 2016 tillsammans med representant från styrelsen, HSB-förvaltare Eva Håkans och fastighetsskötare från Nacka Drift och Skötsel AB.

Lekplatserna på föreningens tomtmark har genomgått årlig besiktning för att förhindra skador och olyckor. Såväl nedre som övre lekplatsen har fått ny lekplatsutrustning. Den nedre i form av vippdjur, en brandbil och en rutschkana samt den övre som har fått ett nytt vippdjur.

Alla förrådsdörrar samt dörrarna till soprummen som föll inom fastighetsbeteckningen Ösby 1:205 målades under 2016 om. I samband med denna ommålning målades också bänkarna i området om.

Ytskikten i soprummen har förstärkts och förbättrats för att underlätta underhållsstädning. Sopkärnen har försetts med lock i de fall kärnen behöver stå utomhus en kortare tid i samband med underhåll av soprummen.

Hängrännor och takfotsnäten har bytt och rensats i de bostadslängor där det funnits behov.

Föreningslokalen kompletterats med två uppsättningar med utemöbler.

I samråd med driftentreprenören Nacka drift togs beslutet att lägga den planerade slamsugning i området på framtiden då behovet inte fanns under 2016.

Under verksamhetsåret 2016 har föreningen haft totalt 18 extraanställda som ombesörjt snöröjning och sandning, mark- och trädgårdsunderhåll samt lättare underhållsservice. Samtliga anställda är försäkrade vid arbete och medlemmar i föreningen.

Planerat underhåll

Under verksamhetsåret 2017 överväger styrelsen att utföra följande renoveringar och underhållsarbeten:

- Inhägna den nedre lekplatsen med staket för barnens säkerhet.
- Förse medlemmarnas ytterdörrar med nyckeltuber för underlättandet vid entreprenörsarbeten.
- Utföra underhållsarbete på den större övre lekplatsen.
- Besiktiga fasaderna inför kommande ommålningar i området.
- Undersöka möjligheterna att installera elstolpar vid parkeringarna. *JK*

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2022	Årets besiktning bestämmer omfattningen	Ommålning
2022		Översyn av fjärrvärme

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Föreningslokalen	Lokalens badrum och övernattningslägenhet renoverades Tvättstugan kompletterades med mangel och torktumlare

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har firat 25 år som förening. Detta uppmärksammades med en grillfest för medlemmarna. Under dagen så fanns det aktiviteter för barnen i form utav hoppborgar, ponnyridningar och olika spel.

Föreningen har haft två städdagar under året, en på hösten och en på våren. Även detta år har det varit många deltagande medlemmar.

Föreningen har en god amorteringsplan och har under 2016 amorterat 2 000 000.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-18. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsens sammansättning under perioden 2016-01-01 – 2016-04-18:

Ordförande: Cecilia Berlin
 Vice ordförande: John Nilsson
 Sekreterare: Malin Welander
 Ledamot: Odd Barvefjord
 Christian Svensson
 Bengt Persson (HSB-ledamot)
 Suppleant: Anita Johansson (HSB-suppleant)

Styrelsens sammansättning under perioden 2016-04-18 – 2016-12-31:

Ordförande: Cecilia Berlin
 Vice ordförande: Johan Nilsson
 Sekreterare: Fredrik Henriksson
 Ledamot: Odd Barvefjord
 Lars Andersson
 Jennie Rudelius Göstasson
 Bengt Persson (HSB-ledamot)
 Suppleant: Anita Johansson (HSB-suppleant)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma år 2017 är Jennie Rudelius Göstasson, Lars Andersson och Fredrik Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten. *AK*

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av följande styrelseledamöter, under perioden 2016-01-01 – 2016-04-18: Cecilia Berlin, Malin Welanders, Johan Nilsson och Odd Barvefjord.

Föreningens firma har tecknats av följande styrelseledamöter, två i förening, under perioden 2016-04-18– 2016-12-31:

Cecilia Berlin, Jennie Rudelius Gøstasson, Odd Barvefjord och Johan Nilsson.

Revisorer

Petra Eklund Pettersson Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige under 2016.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tomas Nilsson (sammanställande) och Maria Ångerman.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-03-06.

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

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen har 161 medlemmar, därutöver är HSB en medlem, vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 10 st (10st 2015) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 278 349*	8 163 122	8 844 417	8 925 138	8 925 009
Resultat efter					
finansiella poster	452 154	1 477 054	-3 082 967	-759 193	-2 281 481
Årsavgift*, kr/kvm	570*	655	722	722	722
Drift**, kr/kvm	449	442	429	518	696
Belåning, kr/kvm	5 318	5 499	5 696	5 696	5 696
Soliditet, %	56,46	55,11	53,72	54,59	54,85

(Nyckeltal i kr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Lägre nettoomsättningen samt årsavgift, kr/kvm beror på avgiftsfri månad, december 2016.

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader inklusive kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	76 743 782 *	558 802	1 613 604	-1 888 527	1 477 054
Resultatdisposition			15 234	436 919	-1 477 054
Upplåtelse lägenheter	0	0	0	0	0
Årets resultat					452 154
Belopp vid årets slut	76 743 782	558 802	1 628 838	-1 451 608	452 154

* I beloppet insatser ingår kapitaltillskott med 45 000 000 kr

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Ingående balanserat resultat	- 1 888 527
Årets resultat	+ 452 154
Reservering till underhållsfond	- 622 000
I anspråkstagande av underhållsfond	+ 606 766
Summa till stämmans förfogande	-1 451 607

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 1 451 608
-------------------------	-------------

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





Org Nr: 716420-4203

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 278 349	8 163 122
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 376 488	-4 427 112
Övriga externa kostnader	Not 3	-217 423	-153 264
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-388 006	-327 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 419 920	-1 415 336
Övriga rörelsekostnader	Not 5	<u>0</u>	<u>-12 125</u>
Summa rörelsekostnader		-6 401 836	-6 335 796
Rörelseresultat		876 512	1 827 326
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 436	17 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-437 795</u>	<u>-367 915</u>
Summa finansiella poster		-424 359	-350 272
Årets resultat		452 154	1 477 054

NA



Org Nr: 716420-4203

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	134 951 776	136 312 542
Inventarier och maskiner	Not 9	454 895	491 131
		<u>135 406 671</u>	<u>136 803 673</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>135 407 171</u>	<u>136 804 173</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	1 857 964	1 557 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	386 868	387 793
		<u>2 244 831</u>	<u>1 944 865</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	28 250	31 958
Summa omsättningstillgångar		<u>2 773 081</u>	<u>2 976 823</u>
Summa tillgångar		<u>138 180 252</u>	<u>139 780 996</u>



Org Nr: 716420-4203

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	77 302 584	77 302 584
Yttre underhållsfond	1 628 838	1 613 604
	<u>78 931 422</u>	<u>78 916 188</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 903 761	-3 365 581
Årets resultat	452 154	1 477 054
	<u>-1 451 608</u>	<u>-1 888 527</u>
Summa eget kapital	<u>77 479 814</u>	<u>77 027 661</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>59 000 000</u>	<u>61 000 000</u>
	59 000 000	61 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	427 428	543 326
Övriga skulder	Not 17	30 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	<u>1 269 620</u>	<u>1 179 479</u>
	1 700 438	1 753 336
Summa skulder	<u>60 700 438</u>	<u>62 753 336</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>138 180 252</u>	<u>139 780 996</u>



Org Nr: 716420-4203

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	452 154	1 477 054
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 419 920	1 415 336
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 872 074</u>	<u>2 892 390</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 167	52 877
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-52 898</u>	<u>-160 716</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 822 343</u>	<u>2 784 551</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-22 918</u>	<u>-448 576</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-22 918</u>	<u>-448 576</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 186 019</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 186 019</u>
Årets kassaflöde	-200 575	149 956
Likvida medel vid årets början	2 549 841	2 399 884
Likvida medel vid årets slut	2 349 266	2 549 841

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



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.

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 0,83% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker mellan 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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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. *JK*



Org Nr: 716420-4203

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Noter			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 827 420	7 731 972
	Hyror	5 850	12 400
	Bredband	270 132	235 688
	Övriga intäkter	174 951	183 062
	Bruttoomsättning	7 278 353	8 163 122
	Hyresförluster	-4	0
		7 278 349	8 163 122
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	281 325	180 020
	Reparationer	121 610	142 771
	El	182 698	130 840
	Uppvärmning	1 505 830	1 643 482
	Vatten	617 842	672 265
	Sophämtning	178 298	126 613
	Fastighetsförsäkring	126 678	139 658
	Kabel-TV och bredband	266 816	263 824
	Fastighetsskatt	145 135	113 824
	Förvaltningsarvoden	291 499	281 353
	Övriga driftskostnader	51 991	77 275
	Planerat underhåll	606 766	655 187
		4 376 488	4 427 112
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	1 749	10 678
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 548	26 606
	Administrationskostnader	124 683	65 393
	Extern revision	11 030	10 174
	Konsultkostnader	10 125	0
	Medlemsavgifter	40 288	40 413
		217 423	153 264
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	164 648	164 280
	Revisionsarvode	9 790	9 768
	Övriga arvoden	6 548	6 482
	Löner och övriga ersättningar	92 300	66 000
	Sociala avgifter	84 657	75 246
	Pensionskostnader och förpliktelser	27 313	6 183
	Övriga personalkostnader	2 750	0
		388 006	327 959
Not 5	Övriga rörelseintäkter		
	Förlust vid försäljning av gamla plogmaskin	0	12 125
		0	12 125
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	276	281
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	938	1 186
	Ränteintäkter skattekonto	140	659
	Ränteintäkter HSB bunden placering	11 175	14 431
	Övriga ränteintäkter	908	1 086
		13 436	17 643
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	437 795	367 915
		437 795	367 915



Org Nr: 716420-4203

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2016-12-31	2015-12-31
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	-34 596 072	-33 235 306
Årets avskrivningar	-1 360 766	-1 360 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 956 838	-34 596 072
Utgående redovisat värde	134 951 776	136 312 542
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	659 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	211 000
Summa taxeringsvärde	118 000 000	115 870 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	704 933	656 357
Årets försäljning/utrangeringar	0	-497 125
Årets investeringar	22 918	545 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	727 851	704 933
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-213 802	-559 232
Årets avskrivningar	-59 154	-54 570
Årets försäljning/utrangeringar	0	400 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-272 956	-213 802
Bokfört värde	454 895	491 131
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26 725	31 924
Skattefordran	5 444	7 266
Avräkningskonto HSB Stockholm	740 711	958 516
Placeringskonto HSB Stockholm	1 080 304	559 367
Övriga fordringar	4 779	0
	1 857 964	1 557 073
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	386 780	386 439
Upplupna intäkter	88	1 354
	386 868	387 793

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

28



Org Nr: 716420-4203

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	0	1 000 000
Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	500 000	0
	500 000	1 000 000

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	12 041	15 749
Handelsbanken	15 417	15 417
Swedbank	792	792
	28 250	31 958

Not 15 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	76 743 782 *	558 802	1 613 604	-1 888 527	1 477 054
Resultatdisposition			15 234	436 919	-1 477 054
Årets resultat					452 154
Belopp vid årets slut	76 743 782	558 802	1 628 838	-1 451 608	452 154

* I beloppet insatser ingår kapitaltillskott med 45 000 000 kr

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2855687691*	0,63%	2017-03-28	59 000 000	0
				59 000 000	0

* lånet extraamorterades med 2 000 000 kr den 22 december 2016

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	59 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	59 000 000
Ställda säkerheter	
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	127 227 000 136 988 000

Not 17 Övriga skulder		
Källskatt	3 390	14 998
Övriga kortfristiga skulder	0	15 533
	3 390	30 531

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 393	3 660
Förutbetalda hyror och avgifter	669 258	614 131
Övriga upplupna kostnader	596 969	561 688
	1 269 620	1 179 479

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	

7A



Org Nr: 716420-4203

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö


Noter

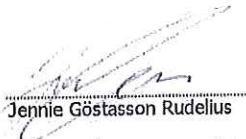
2016-12-31 2015-12-31

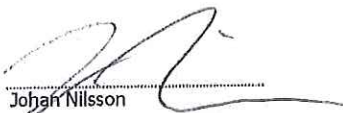
Stockholm, den 19/2-17

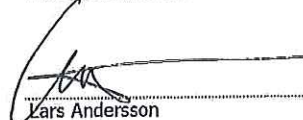

Cecilia Berlin


Odd Barvefjord


Fredrik Henriksson


Jennie Gostasson Rudelius


Johan Nilsson


Lars Andersson


Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har 2017-03-01 lämnats beträffande denna årsredovisning


Dotan Eklund Pelkauer



Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
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 2016.

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 2016 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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. De 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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, förfälskning, 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 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

Ulöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalen i Värmdö för år 2016 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsena. 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 överträdelse 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 19/12 2017

2017-03-01



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

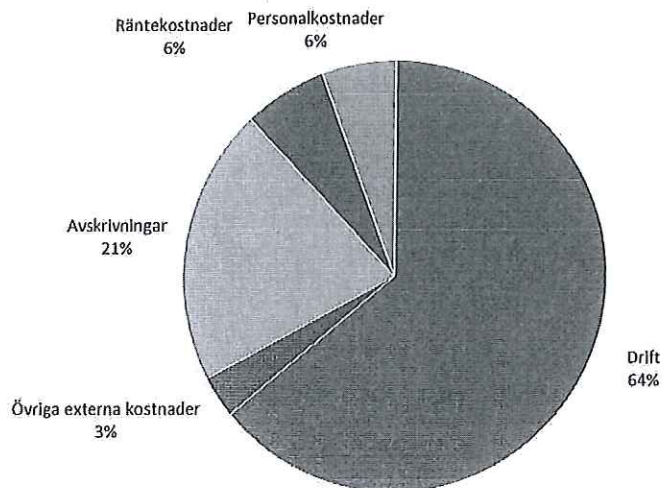


Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

