

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö
Organisationsnummer 716420-4203

Styrelsen lämnar härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2015 – 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen bildades den 6 maj 1988 och registrerades den 23 januari 1989. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ösby 1:205 och Ösby 1:206 i Värmdö kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen den 4 november 1991. Fastigheternas taxeringsvärde år 2014 är 115 870 000 kr, varav byggnadsvärdet är 86 659 000 kr och markvärdet är 29 211 000 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Försäkringen innehåller även ett avtal med företaget Nomor för skadedjurskontroll.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under perioden 2015-01-01 – 2015-04-20:

Ordförande:	Cecilia Berlin
Vice ordförande:	Anette Karinen Acosta
Sekreterare:	Malin Lundberg
Ledamot:	Odd Barvefjord
	Johan Nilsson
	Elisabeth Celius
	Bengt Persson (HSB-ledamot)
Suppleant:	Anita Johansson (HSB-suppleant)

Styrelsens sammansättning under perioden 2015-04-20 – 2015-12-31:

Ordförande:	Cecilia Berlin
Vice ordförande:	Johan Nilsson
Sekreterare:	Malin Lundberg (Welander fr. om 2015-08-22)

Ledamot: Odd Barvefjord
Christian Svensson
Bengt Persson (HSB-ledamot)
Suppleant: Anita Johansson (HSB-suppleant)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma år 2016 är Cecilia Berlin, Johan Nilsson och Odd Barvefjord.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av följande styrelseledamöter, två i förening, under perioden 2015-01-01 – 2015-04-20:

Cecilia Berlin, Malin Lundberg, Anette Karinen Acosta och Elisabeth Celius.

Föreningens firma har tecknats av följande styrelseledamöter, två i förening, under perioden 2015-04-20– 2015-12-31:

Cecilia Berlin, Malin Lundberg (Welander), Odd Barvefjord och Johan Nilsson.

Revisorer

Revisor har varit Petra Eklund Pettersson, vald vid föreningsstämman, samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Niklas Elding (sammankallande) och Tomas Nilsson.

Distriktsombud

Föreningen har inte haft något distriktsombud representerat i HSB Stockholms distrikt 13, omfattande Nacka och Värmdö under verksamhetsår 2015.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-20, på stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möten och två extra möten.

Förvaltningsavtal

Föreningen har avtal med HSB Stockholm för ekonomisk/administrativ förvaltning och teknisk förvaltning. Förvaltare är Eva Håkans vid HSB Stockholm.

Anställda

Under verksamhetsåret 2015 har föreningen haft totalt 15 extraanställda som ombesörjt snöröjning och sandning, mark- och trädgårdsunderhåll samt lättare underhållsservice. Samtliga anställda var medlemmar i föreningen.

Medlemsinformation

Samtliga 109 lägenheter och 2 lokaler upplåts med bostadsrätt. Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 162 medlemmar, därutöver är HSB en medlem. Motsvarande antal

medlemmar vid föregående verksamhetsårs utgång var 161 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Information

Under verksamhetsåret har Dalens Eko utkommit med 10 månadsblad samt ett antal extra informationsblad. Styrelsen arbetar aktivt för att uppdatera föreningens hemsida <http://www.brfdalen.se> för att kunna nå ut med information snabbt till medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

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 2015 tillsammans med representant från styrelsen, HSB- förvaltare Eva Håkans och fastighetsskötare från Nacka Drift och Skötsel AB.

Förutom löpande reparationer i området har föreningslokalen försetts med en rymlig altan som kan nyttjas vid hyra av lokalen och i samband med städdagar. Förrådsbyggnaderna har kompletterats med hängrännor.

Lekplatserna på föreningens tomtmark har genomgått årlig besiktning för att förhindra skador och olyckor. Informationsskyltar har satts upp i anslutning till lekplatserna med bland annat uppgifter om lekplatsens namn (Övre och Nedre lekplatsen) och adress samt kontaktuppgifter vid nödfall. Den nedre lekplatsens rutschkana är i dåligt skick och bedöms inte kunna lagas.

Grusvägen som ligger i anslutning till den nedre lekplatsen har efter önskemål från boende försetts med vägbom.

De runda fönster som sitter på radhuslängornas kortsidor har under året underhållits. Bland annat har byte av plåt och träram kring fönstret bytts då det har varit problem med att fönstren inte hållt tätt mot regn.

Föreningen har köpt in en ny traktor för att sköta den egna snörenhållningen på ett bra sätt då den gamla traktorn inte längre var tillräckligt effektiv för våra gemensamma ytor.

Utbytet av föreningens nyckelsystem till gemensamma lokaler och utrymmen för service (undercentral, elcentral mm) har påbörjats. Inom kort förses tvättstugan med kodlås för att underlätta åtkomst och förhindra förlust av nycklar vid överlåtelse. Bokningssystemet med nyckelcylindrar finns kvar.

Byte av takfotnsnät har inte skett under år 2015. Insamling av uppgifter från boende om var det

finns behov av byte sker och arbetet planeras utföras under första halvan av år 2016.

Aktiviteter

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

Samfälligheten Holmviksskogen

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 2015-01-01 fram till 2015-12-31.

Ekonomi

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.

Tack vare att styrelsen beslutade att lösa föreningens swapavtal under år 2014 och de låga räntekostnaderna föreningen haft under år 2015 har styrelsen beslutat att amortera 2 210 000 kr under år 2015. Föreningen har därmed en total låneskuld om 61 000 000 kr vid utgången av år 2015. 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.

Årsavgiften har sänkts med ett belopp motsvarande 100 kr/m² och år. Den nya avgiften började gälla från och med 2015-05-01.

Flerårsöversikt -nyckeltal

År	Föreningens totala lån i kr	Föreningens lån per kvm ¹ i kr	Kommunal fastighetsavgift per lägenhet och år i kr	Fastighetsskatt i kr
2013	63 186 019	5 696	1 210	62 670
2014	63 186 019	5 696	1 217	8 700
2015	61 000 000	5499	1 243	8700

År	Föreningens räntekostnader i kr	Föreningens räntekostnader per kvm i kr	Föreningens räntekostnader med lösen av swap avtal i kr	Föreningens räntekostnader med lösen av swap avtal per kvm i kr
2013	2 901 976	262		
2014	2 097 445	189	5 807 859	524
2015	367 915	33		

År	Årsavgifter för bostäder i kr	Årsavgifter för lokaler i kr	Årsavgifter bostäder per kvm i kr	Årsavgifter lokaler per kvm i kr
2013	7 449 528	1 021 728	722	1 317
2014	7 449 528	1 021 728	722	1 317
2015	6 761 972	970 000	655	1250

År	Löpande kostnader, löner och arvoden i kr ²	Löpande kostnader, löner och arvoden per kvm i kr	Planerat underhåll i kr
2013	5 744 629	518	1 097 740
2014	4 759 932	429	395 469
2015	4 908 335	442	655 187

År	Föreningens soliditet i %
2013	54,89
2014	53,72
2015	55,11

¹ Totalt 11 093 kvm, varav bostäder: ca 10 318 kvm, lokaler: ca 775 kvm

² Med löpande kostnader, löner och arvoden avses not 2-4 i resultaträkningen (inkl. planerat underhåll).

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Under verksamhetsåret 2016 överväger styrelsen att utföra följande renoveringar och underhållsarbeten:

- Inköp och installation av ny lekutrustning till nedre lekplatsen.
- Måla om förrådsdörrar.
- Förbättra ytskikten på golven i soprummen för att underlätta städning.
- Förse föreningslokalen med utemöbler.
- Måla om bänkar i området.
- Rensa hängrännor.
- Byta takfotsnät där det finns behov.

Resultatdisposition 2015

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat före fondreglering	-3 242 768
Årets resultat	1 477 054
Styrelsens avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-778 000
Styrelsens ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	655 187
Summa till stämmans förfogande	-1 888 527

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-1 888 527

RS



Org Nr: 716420-4203

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Org.nr: 716420-4203

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

A small, handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 163 122	8 844 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 427 112	-4 218 682
Övriga externa kostnader	Not 3	-153 264	-221 187
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-327 959	-320 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 415 336</u>	<u>-1 410 766</u>
Summa rörelsekostnader		-6 323 671	-6 170 698
Bruttoresultat		1 839 451	2 673 719
Jämförelsestörande poster	Not 5	-12 125	0
Rörelseresultat		1 827 326	2 673 719
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	17 643	51 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-367 915</u>	<u>-5 808 067</u>
Summa finansiella poster		-350 272	-5 756 686
Årets resultat		1 477 054	-3 082 967

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 136 312 542 137 673 308

Inventarier och maskiner

Not 9 491 131 97 125

136 803 673 137 770 433*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

136 804 173 137 770 933**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 80

Övriga fordringar

Not 11 1 557 073 2 296 650

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 387 793 400 384

1 944 865 2 697 114

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 000 000 0

Kassa och bank

Not 14 31 958 182 630

Summa omsättningstillgångar

2 976 823 2 879 744**Summa tillgångar****139 780 996 140 650 677**

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 302 584	77 302 584
Yttre underhållsfond		1 613 604	1 490 791
		<u>78 916 188</u>	<u>78 793 375</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 365 581	-159 801
Årets resultat		1 477 054	-3 082 967
		<u>-1 888 527</u>	<u>-3 242 768</u>
Summa eget kapital		<u>77 027 661</u>	<u>75 550 607</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>61 000 000</u>	<u>63 186 019</u>
		61 000 000	63 186 019
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		543 326	523 019
Övriga skulder	Not 17	30 531	2 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 179 479</u>	<u>1 388 123</u>
		1 753 336	1 914 052
Summa skulder		<u>62 753 336</u>	<u>65 100 071</u>
Summa eget kapital och skulder		139 780 996	140 650 677
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		136 988 000	71 920 000
Summa ställda säkerheter		136 988 000	71 920 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		1 208	0



HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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 med 10% 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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 46 520 710,00kr.

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 731 972	8 471 256
Hyror	12 400	12 100
Bredband	235 688	166 875
Övriga intäkter	183 062	194 224
Bruttoomsättning	<u>8 163 122</u>	<u>8 844 455</u>
Hysesförluster	0	-38
	8 163 122	8 844 417
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	180 020	290 210
Reparationer	142 771	238 168
El	130 840	134 055
Uppvärmning	1 643 482	1 557 375
Vatten	672 265	670 745
Sophämtning	126 613	169 250
Fastighetsförsäkring	139 658	132 989
Kabel-TV och bredband	263 824	240 253
Fastighetsskatt	113 824	58 425
Förvaltningsarvoden	281 353	292 178
Övriga driftskostnader	77 275	39 565
Planerat underhåll	655 187	395 469
	<u>4 427 112</u>	<u>4 218 682</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	10 678	2 952
Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 606	40 426
Administrationskostnader	65 393	115 737
Extern revision	10 174	9 984
Konsultkostnader	0	13 588
Medlemsavgifter	40 413	38 500
	<u>153 264</u>	<u>221 187</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	164 280	164 280
Revisionsarvode	9 768	9 768
Övriga arvoden	6 482	6 043
Löner och övriga ersättningar	66 000	60 400
Sociala avgifter	75 246	73 223
Pensionskostnader och förpliktelser	6 183	6 349
	<u>327 959</u>	<u>320 063</u>
Not 5 Jämförelsestörande poster		
Förlust vid försäljning av gamla plogmaskin	12 125	0
	<u>12 125</u>	<u>0</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	281	1 366
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 186	8 180
Ränteintäkter skattkonto	659	2 244
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 431	38 833
Övriga ränteintäkter	1 086	758
	<u>17 643</u>	<u>51 381</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	367 915	1 090 738
Ränteswap kostnader	0	4 717 121
Övriga räntekostnader	0	209
	<u>367 915</u>	<u>5 808 067</u>



HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	165 229 614	165 229 614
Anskaffningsvärde mark	5 679 000	5 679 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 908 614	170 908 614
Ingående avskrivningar	-33 235 306	-31 874 540
Årets avskrivningar	-1 360 766	-1 360 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 596 072	-33 235 306
Utgående bokfört värde	136 312 542	137 673 308
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	659 000	659 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	211 000	211 000
Summa taxeringsvärde	115 870 000	115 870 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	656 357	656 357
Årets investeringar	448 576	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 104 933	656 357
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-559 232	-509 232
Årets avskrivningar	-54 570	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-613 802	-559 232
Bokfört värde	491 131	97 125
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	31 924	31 263
Skattefordran	7 266	48 133
Avräkningskonto HSB Stockholm	958 516	1 009 074
Placeringskonto HSB Stockholm	559 367	1 208 181
	1 557 073	2 296 650

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	386 439	400 384
Upplupna intäkter	1 354	0
	387 793	400 384

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

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0
	1 000 000	0

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	15 749	12 185
Handelsbanken	15 417	15 417
Nordea	0	5 024
Nordea plusgiro	0	150 004
Swedbank	792	0
	31 958	182 630

Not 15 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 743 782 *	558 802	1 490 791	-159 801	-3 082 967
Resultatdisposition			122 813	-3 205 780	3 082 967
Årets resultat					1 477 054
Belopp vid årets slut	76 743 782	558 802	1 613 604	-3 365 581	1 477 054

* 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	0,72%	2016-03-27	61 000 000	0
				61 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 61 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 61 000 000

Not 17 Övriga skulder		
Källskatt	14 998	2 910
Övriga kortfristiga skulder	15 533	0
	30 531	2 910

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 660	160 172
Förutbetalda hyror och avgifter	614 131	672 123
Övriga upplupna kostnader	561 688	555 828
	1 179 479	1 388 123

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

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den

Cecilia Berlin

Johan Nilsson

Malin Welander

Christian Svensson

Odd Barvefjord

Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har 2016-02-16 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Pontus Stormsköld

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16 / 2 - 2016


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

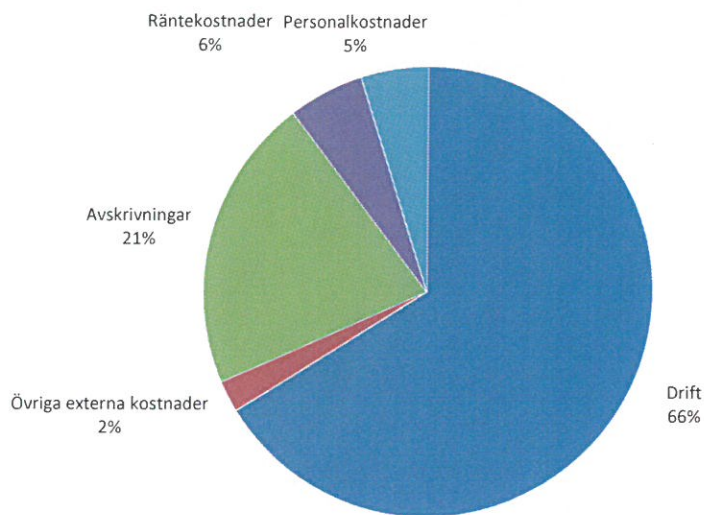
Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 477 054	-3 082 967
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 415 336	1 410 766
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 892 390</u>	<u>-1 672 201</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	52 877	-152 927
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-160 716</u>	<u>-318 942</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 784 551</u>	<u>-2 144 070</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-448 576</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-448 576</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-2 186 019</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 186 019</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	149 956	-2 144 070
Likvida medel vid årets början	2 399 884	4 543 954
Likvida medel vid årets slut	2 549 841	2 399 884

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



HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

