

Brf Dalen



Årsredovisning 2021



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Org.nr: 716420-4203

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö med säte i VÄRMDÖ org.nr. 716420-4203 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1989. Fastigheten Ösby 1:205 förvärvades 1991-01-01. Fastigheten Ösby 1:206 förvärvades 1991-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Ösby 1:205	1991 och 1992
Ösby 1:206	1992

Totalt 2 objekt

Samtliga i Värmdö kommun. Fastigheten VÄRMDÖ ÖSBY 1:205 ägs av föreningen. Fastigheten VÄRMDÖ ÖSBY 1:206 ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, skadejurskontroll via Anticimex samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10318
130	parkeringsplatser	0
2	lokaler	775
Totalt 241 objekt		11093

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 2 st 2 rok, 54 st 3 rok, 5 st 3.5 rok, 45 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
VÄRMDÖ ÖSBY GA:4	G:A	716420-8519	38,94	se nedan
VÄRMDÖ ÖSBY GA:4	G:A	716420-8519	38,94	se nedan

Totalt 2 objekt

VÄGAR,GÅNG-OCH CYKELVÄGAR,GRÖNOMRÅDE,VÄGBELYSNING

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cecilia Berlin	Ordförande	2021-01-01	
Bengt Persson	HSB-ledamot	2021-01-01	
Agneta Carlsson	Ledamot	2021-04-28	
Odd Barvefjord	Ledamot	2021-01-01	
Pia Lindström	Ledamot	2021-01-01	2021-04-28
David Fredlund	Ledamot	2021-01-01	
Lars Andersson	Ledamot	2021-01-01	
Fredrik Reinius	Ledamot	2021-01-01	2021-04-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cilla Berlin, Odd Barvefjord och Agneta Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Cecilia Berlin, Odd Barvefjord, David Fredlund, Lars Andersson.

Revisorer har varit: Thomas Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anette Karinen Acosta (sammankallande) och Ninni Wester, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26. På stämman deltog 11 medlemmar och 1 st fullmakt. Totalt 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-02.

Under 2021 har fasadmålning färdigställts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Renovering av övernattningslägenheten
2019	OVK besiktningar lägenheter
2020	Byte av dålig panel på förråd och ommålning södersidor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Undersöka möjligheten till installation av laddstolpar till elbilar.
2024	Takomläggningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 13 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	213	235	230	250	318
Skuldsättning, kr/kvm	4 778	4 778	4 778	4 958	5 138
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	221	194	195	203	209
Driftskostnad, kr/kvm	419	386	336	333	333
Årsavgifter, kr/kvm	662	662	662	662	570
Totala intäkter, kr/kvm	653	657	656	665	735
Nettoomsättning, tkr	7 239	7 275	7 250	7 304	7 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 285	-1 437	646	931	1 639
Soliditet, %	59	60	60	59	58

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 743 782	0	0	31 743 782
Kapitaltillskott/extra insats, kr	45 000 000	0	0	45 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	558 802	0	0	558 802
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 986 181	0	-180 181	1 806 000
S:a bundet eget kapital, kr	79 288 765	0	-180 181	79 108 584
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 406 823	0	-1 256 433	150 390
Årets resultat, kr	-1 436 614	1 436 614	-1 285 119	-1 285 119
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-29 791	1 436 614	-2 541 552	-1 134 729
S:a eget kapital, kr	79 258 974	1 436 614	-2 721 733	77 973 855

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 806 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 986 181 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-29 791
Årets resultat, kr	-1 285 119
Reservation till underhållsfond, kr	-1 806 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 986 181
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 134 729

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 134 729

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 238 676	7 274 916
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 349 675	-6 362 081
Övriga externa kostnader	Not 3	-132 511	-149 107
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-387 948	-392 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 422 344	-1 426 927
Summa rörelsekostnader		-8 292 478	-8 330 346
Rörelseresultat		-1 053 801	-1 055 430
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 095	7 919
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-237 412	-389 103
Summa finansiella poster		-231 318	-381 184
Årets resultat		-1 285 119	-1 436 614

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	128 149 167	129 509 628
Inventarier och maskiner	Not 8	185 040	246 923
		<u>128 334 207</u>	<u>129 756 551</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>128 334 707</u>	<u>129 757 051</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 475	1 656
Övriga fordringar	Not 10	1 775 647	1 735 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	410 836	358 993
		<u>2 192 958</u>	<u>2 096 114</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	28 786	24 956
Summa omsättningstillgångar		<u>3 221 744</u>	<u>3 121 070</u>
Summa tillgångar		<u>131 556 451</u>	<u>132 878 121</u>

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	77 302 584	77 302 584
Yttre underhållsfond	1 806 000	1 986 181
	<u>79 108 584</u>	<u>79 288 765</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	150 390	1 406 823
Årets resultat	-1 285 119	-1 436 614
	<u>-1 134 729</u>	<u>-29 791</u>
Summa eget kapital	<u>77 973 855</u>	<u>79 258 974</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 53 000 000	53 000 000
Leverantörsskulder	61 788	235 565
Skatteskulder	11 501	8 411
Övriga skulder	Not 15 19 190	13 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 490 118	361 371
	<u>53 582 596</u>	<u>53 619 148</u>
Summa skulder	<u>53 582 596</u>	<u>53 619 148</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>131 556 451</u>	<u>132 878 121</u>

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 285 119	-1 436 614
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 422 344	1 426 927
Kassaflöde från löpande verksamhet	137 225	-9 688
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 024	53 160
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-36 552	-393 981
Kassaflöde från löpande verksamhet	67 650	-350 508
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	67 650	-350 508
Likvida medel vid årets början	2 727 782	3 078 291
Likvida medel vid årets slut	2 795 432	2 727 782

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 826 952	6 827 420
	Hyrer	13 450	4 850
	Bredband	284 834	285 048
	Övriga intäkter	113 440	157 598
	Bruttoomsättning	<u>7 238 676</u>	<u>7 274 916</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	359 001	261 965
	Reparationer	215 913	236 514
	El	173 810	119 311
	Uppvärmning	1 473 164	1 335 478
	Vatten	799 741	697 917
	Sophämtning	223 969	227 449
	Fastighetsförsäkring	186 088	172 304
	Kabel-TV och bredband	279 909	279 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	150 277	147 187
	Förvaltningsarvoden	240 494	233 714
	Övriga driftkostnader	26 156	33 289
	Planerat underhåll	<u>2 221 153</u>	<u>2 617 369</u>
		6 349 675	6 362 081
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 221	31 940
	Administrationskostnader	44 992	68 376
	Extern revision	11 688	11 931
	Konsultkostnader	13 750	0
	Medlemsavgifter	<u>36 860</u>	<u>36 860</u>
		132 511	149 107
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	203 660	198 660
	Revisionsarvode	11 352	11 160
	Övriga arvoden	17 738	17 438
	Löner och övriga ersättningar	62 364	64 500
	Sociala avgifter	91 894	100 545
	Pensionskostnader och förpliktelser	<u>940</u>	<u>-71</u>
		387 948	392 232
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 028	827
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	302	279
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 500	6 263
	Övriga ränteintäkter	<u>265</u>	<u>549</u>
		6 095	7 919
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	237 193	388 284
	Övriga räntekostnader	<u>219</u>	<u>819</u>
		237 412	389 103

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-41 398 986	-40 038 525
Årets avskrivningar	-1 360 460	-1 360 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 759 447	-41 398 986
Utgående redovisat värde	128 149 167	129 509 628
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Summa taxeringsvärde	137 000 000	137 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	764 416	764 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764 416	764 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-517 493	-451 027
Årets avskrivningar	-61 883	-66 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-579 376	-517 493
Bokfört värde	185 040	246 923
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 001	26 698
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 464 777	1 401 259
Placeringskonto HSB Stockholm	301 869	301 568
Övriga fordringar	0	5 941
	1 775 647	1 735 465

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	388 246	354 294
Upplupna intäkter	22 589	4 698
	410 836	358 993

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

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	12 577	8 747
Handelsbanken	15 417	15 417
Swedbank	792	792
	28 786	24 956

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2855687691	0,25%	2022-03-28	53 000 000	0
				53 000 000	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 000 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				127 227 000	127 227 000
Kortfristig del av långfristig skuld				53 000 000	53 000 000
				53 000 000	53 000 000

Not 15 Övriga skulder		
Momsskuld	13 976	0
Källskatt	5 214	13 800
	19 190	13 800

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 104	1 692
Förutbetalda hyror och avgifter	54 184	134 390
Övriga upplupna kostnader	434 830	225 289
	490 118	361 371

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

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Cecilia Berlin

.....
Bengt Persson

.....
Agneta Carlsson

.....
David Fredlund

.....
Lars Andersson

.....
Odd Barvefjord

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CECILIA BERLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-11 kl. 12:50:12



DAVID FREDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-10 kl. 17:08:20



AGNETA CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 18:57:35



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-11 kl. 07:39:55



BENGT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-10 kl. 15:22:35



ODD BARVEFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-09 kl. 18:42:11



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 14:06:09



THOMAS L I NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-19 kl. 15:45:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 14:05:43



THOMAS L I NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-19 kl. 15:46:12





Fullmakt

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.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor