

ÅRSREDOVISNING 2009

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2009 – 31 december 2009. Föreningens organisationsnummer är 716420-4203.

Förvaltningsberättelse 2009

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 2009 är 97 337 000 kr, varav byggnadsvärdet är 75 270 000 kr och markvärdet är 22 067 000 kr.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Samtliga 109 lägenheter och 2 lokaler upplåts med bostadsrätt. Utöver HSB hade föreningen vid verksamhetsårets utgång 151 medlemmar. Motsvarande antal vid föregående verksamhetsårs utgång var 149 medlemmar. Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Styrelsen hälsar de nya medlemmarna välkomna till föreningen.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning perioden 09-01-01 – 09-05-05:

Ordförande:	Pia Kjellberg-Fonserius
Vice ordförande:	Ola Jansson
Sekreterare:	Anna Wretman
Ledamöter:	Elisabeth Celius Daniel Sjödin Janis Liepins (avgick på egen begäran i april 09) Aila Silversten Bengt Persson (HSB-ledamot)
Suppleanter	Elisabeth Ek Anita Johansson (HSB-suppleant)

Styrelsen har haft följande sammansättning perioden 09-05-05 – 09-12-31:

Ordförande:	Daniel Sjödin
Vice ordförande:	Peter Clevestig
Sekreterare:	Eva Nordwall
Ledamöter:	Elisabeth Celius Lars Nordenvall Gunilla Hallqvist Ai Ping Doverstål Katarina Johansson (avgick på egen begäran juni 09) Bengt Persson (HSB-ledamot)
Suppleanter:	Peter Clevestig Anita Johansson (HSB-suppleant)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2010 är Daniel Sjödin, Elisabeth Celius och Lars Nordenvall. Eva Nordwall avgår pga. flytt från föreningen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av följande styrelseledamöter, två i förening, Daniel Sjödin, Elisabeth Celius, Eva Nordwall samt Peter Clevestig.

Revisorer

Revisor har varit Anita Fagerberg med Kerstin Danielsson som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSBs Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

Valberedning

Valberedningen har varit Cecilia Berlin, Marlena Joo och Christer Nyström med Cecilia Berlin som sammankallande.

Distriktsombud

Distriktsombud till HSB Stockholms distrikt 13, omfattande Nacka och Värmdö, har varit Ai Ping Doverstål och Katarina Johansson med Gunilla Hallqvist som suppleant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdag 5 maj 2009. Styrelsen har under året haft 14 stycken protokollförda sammanträden varav ett konstituerande och två extra möten.

Förvaltningsavtal

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk/administrativ förvaltning. Förvaltare har under januari-april varit Jenny Jörgensen, därefter Gun Larsson som vikarie, bägge HSB Stockholm.

Anställda

Föreningen har 14 behovsanställda snöröjare som också är medlemmar i föreningen. Vidare har föreningen 1 anställd vicevärd, även han medlem i föreningen.

Fastigheterna

Föreningens hus har under 2009 varit fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa försäkringsbolag.

Stadgeenlig besiktning av fastigheter och mark utfördes 15 september 2009 av Daniel Sjödin, Elisabeth Celius, Lars Nordenvald, Pierre Söderberg (Nacka Drift & Skötsel AB) och förvaltare Gun Larsson (HSB). Besiktningen visade inte på några väsentliga brister i mark eller fastigheter. De punkter som noterades under besiktningen är redan planlagda för underhåll i föreningens underhållsplan exempelvis målning av fasader, eller redan utförda såsom exempelvis byte av förrådsdörrar.

Ett arbete med att spola rent alla avloppsstammar slutfördes under våren 2009.

Grusvägarna inom området underhölls under senvåren med nytt grus och jämnades till.

Arborister från Siggesta trädgårdsservice har vid två tillfällen under året, på våren och hösten, sett över alla områdets träd och gallrat där det behövts.

Under året slutfördes även arbetet med att byta ut samtliga kvarvarande köksfläktar till nya och modernare. Styrelsen beslöt även i januari att avsluta ett kostsamt telefonserviceavtal till

styrelserummet.

I mars togs beslut om att genomföra en lägenhetstillsyn av samtliga lägenheter. Tillsynen utfördes under maj och juni av Göran Sjölund på HSB och handlade främst om att se över samtliga våtutrymmen, VVS-anslutningar och golvbrunnar. Efter slutförd besiktning delades protokoll ut till samtliga boende med erinran om åtgärder i de fall det behövdes. Resultatet av lägenhetstillsynen var ungefär som förväntat men visade samtidigt på en del "dolda" fel som kräver åtgärd. Bland annat påträffades förhöjda fuktvärden i ett 20-tal badrum. I övrigt visade det sig mest röra om droppande kranar, felaktigt dragna diskmaskinsslangar och avsaknad av diskmaskinsunderlägg.

Efter slutförd lägenhetstillsyn påbörjade ett antal boende renoveringar av badrum, varför föreningen anlidade företaget Ovento för att utföra golvbrunnsbyten - och i de fall det krävdes - även avfuktning.

Under våren togs beslut om att upphandla nya yttre förrådsdörrar, vilket sedan avtalades om och utfördes under hösten och vintern.

Under året och då främst under vintern har det förts en dialog med Vattenfall och vår tekniska förvaltare Nacka Drift angående värmen i fastigheterna. Någon lösning på problemet hanns inte med under 2009 men felsökning och utredning har pågått.

I samband med höstens städdag monterades bommar vid de tre infarterna till grusvägarna, detta för att försöka minska okynnstrafiken inom området.

Hösten 2009 påbörjade styrelsen arbetet med kommande ommålning av fastigheternas fasader. En konsult har anlåtats för att hjälpa till med upphandlingen som i skrivande stund ännu inte avslutats.

Samfälligheten Holmviksskogen

Föreningen ingår i en samfällighet för Holmviksskogen tillsammans med HSB Bostadsrättsföreningarna Eken i Värmdö och Bergmossen i Värmdö. Lantmäteriverket har 1993-06-21 fastställt de fördelningstal som gäller för samfällighetens kostnader mellan delägarna. Samfälligheten ansvarar för antennenläggningen i föreningen, väghållning och belysning utmed Bergmossevägen samt skötsel och underhåll av gemensamma grönytor och körvägar. Ordinarie representant för föreningen i samfällighetens styrelse har varit Peter Clevestig och Daniel Sjödin som suppleant.

Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgiften har genomförts och har heller inte planerats för innevarande verksamhetsår.

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

Information

Under verksamhetsåret har Brf Dalens infoblad utkommit med 4 ordinarie nummer samt ett extra nummer angående badrumsrenoveringar. Aktuell information lämnas också på föreningens hemsida www.brfdalen.se.

Övrigt

Under året har föreningen genomfört en ombindning av en ränteswap. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta med en ränteswap skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta. Risken med dessa ränteswappar är en ökad räntekostnad om de rörliga räntorna skulle understiga de genom ränteswappar fasta låneräntorna. Möjligheten finns dock att ränteswapparna utvecklas positivt (den rörliga räntan stiger) vilket skulle ge ett omvänt utfall.

På grund av ränteläget har dessa ränteswappar under året medfört en ökad räntekostnad, se not 5.

Det rörliga lånet (nominellt belopp per 31 december 14 000 000 kr) i Nordea, är ränteswappat till den bundna räntan 3,56 %. Löptid tom. 11 april 2013. Det totala marknadsvärdet på utstående ränteswap uppgår till -688 951,00 kr per 2009-12-31.

Det rörliga lånet (nominellt belopp per 31 december 15 000 000 kr) i Nordea, är ränteswappat till den bundna räntan 4,76 %. Löptid tom. 10 april 2015. Det totala marknadsvärdet på utstående ränteswap uppgår till -1 580 798,00 kr per 2009-12-31.

Styrelsen beslöt under året att återigen öppna upp bastulokalen. En grupp frivilliga föreningsmedlemmar tillfrågades och har under året jobbat fram ett förslag om bastuns fortsatta framtid.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas ommålning av samtliga fasader och plåttak. Enligt de beräkningar som gjorts kommer ommålningen att genomföras i två etapper, detta för att undvika avgiftshöjning och istället nyttja tillgängliga likvida medel.

Under 2010 kommer en värmeväxlare i undercentralen att bytas ut för att vi bättre ska klara vinterkylan.

Utöver detta har vi enligt underhållsplanen inga större underhållsposter de närmaste åren, bortsett från löpande mindre underhåll och reparationsåtgärder som kan komma att uppstå.

Framtida ekonomi

Föreningen har en fortsatt stabil ekonomi men styrelsen vill flagga för att tiderna och därmed också vår ekonomi kan komma att förändras. Ränteläge och ommålning leder till en mer ansträngd ekonomi och vi ser det som troligt att avgifterna på sikt behöver höjas.

Med gemensamma krafter och ett fortsatt kollektivt engagemang med snöröjning, städning, sopsortering, vattenekonomi och omtanke kan vi dock även fortsättningsvis hålla kostnaderna inom rimliga nivåer och ha en fortsatt god ekonomi.

Förslag till resultatdisposition 2009

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 980 158
Årets resultat	<u>680 405</u>
	3 660 563

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 569 800
Överföring till yttre underhållsfond	670 300
Balanserat resultat	<u>3 560 063</u>
	3 660 563

MU

Brf Dalen, Värmdö



Angående gjorda upphandlingar i Brf Dalen, Bilaga till Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Brf Dalen har under verksamhetsåret 2009 gjort ett antal upphandlingar gällande inköp till och arbeten för föreningens räkning. Dessa upphandlingar vet vi är svåra att följa genom styrelsens protokoll varför detta dokument bifogas för att klargöra arbetsgången med dessa.

Generellt kan nämnas att året inneburit en hög arbetsbelastning för styrelsen med många olika projekt, flertalet av dem också ganska omfattande och tidskrävande. Då styrelsen träffas för sammanträden endast en gång per månad har mycket av arbetet utförts under tiden mellan mötena och i många fall har även beslut tvingats ta mellan ordinarie möten, för att inte tappa fart och få stopp i arbetsflödet. Vi håller en tät och bra kontakt inom styrelsen och vi ser e-post och sms som viktiga arbetsredskap i vårt arbete.

I många fall beslutar vi om riktlinjer och arbetsgång under sammanträdet för att sedan kommunicera via e-post och sms medans arbetet fortlöper. I de fall beslut fattas med hjälp av elektronisk kommunikation för vi in detta i kommande protokoll så tydligt som möjligt, men mycket av själva diskussionen faller såklart då bort.

Gällande de upphandlingar som gjorts under 2009 kan vi konstatera att det i samtliga fall varit problem att hitta leverantörer och/eller entreprenörer. Som exempel kan nämnas arbetet med att underhålla föreningens grusvägar där bara ett (1) företag var intresserade av att utföra arbetet. Likadant har läget i stort sett varit gällande köksfläktar, värmeväxlare och trädbeskärning.

Nedan följer en sammanställning av de större upphandlingar som gjorts under verksamhetsåret;

- Trädbeskärning – Kontakt togs telefonledes med två företag, Siggesta Trädgårdsservice och Jacksons trädvård. Endast Siggesta trädgårdsservice hade möjlighet att utföra arbetet inom rimlig tid.
- Byte av golvbrunnar – Kontakt togs med tre företag, Saltsjöbadens Kakel, Ovento och Plattsättarna. Det visade sig att dessa tre företag prismässigt låg väldigt lika. Ovento, som föreningen anlitat tidigare var dock billigast med någon hundralapp när. Styrelsen rådfrågade då vår rådgivare på försäkringsbolaget Trygg Hansa och Göran Sjölund på HSB, som bägge rekommenderade föreningen att anlita Ovento. Vi har dessutom ramavtal med Ovento via HSB Stockholm.

GH
EW
PE
H/

Brf Dalen, Värmdö



- Avfuktning av badrum – Som ovan. Ovento presenterade det mest seriösa förslaget och var dessutom billigast. Vi valde att anlita Ovento på inrådan av försäkringsbolag och HSB.
- Byte av köksfläktar – Ventilator har under flera års tid anlits för utbyte av köksfläktar inom föreningen, enligt ett tidigare fattat beslut. De skulle få fortsätta med det om inte vår tekniska förvaltare Nacka Drift hört talas om fläktprojektet och erbjudit sig att utföra arbetet betydligt billigare. Styrelsen kontaktade då ytterligare en leverantör men det visade sig att Nacka Drift var billigast med ca 3000kr per fläkt varför de anlitas för att leverera fläktarna och utföra arbetet.
- Vägarbeten – Två företag i närområdet kontaktades telefonledes då vi behövde jämna till grusvägar och fylla på med grus. Ett av företagen, Ingarö mark och väg, valde att återkomma med en offert varför de anlitas för arbetet.
- Byte av förrådsdörrar – För inköp av dörrar kontaktades ett flertal företag och vi erhöll ett antal offerter. Priserna skiljde sig dock väldigt mycket åt och upphandlingen drog ut på tiden, dels pga. tillträdandet av ny styrelse men också pga. den stora skillnaden mellan offerterna som gjorde det svårt att jämföra alternativen. I slutändan visade det sig dock att en leverantör var betydligt billigare och de kunde dessutom hjälpa oss med mellanlagring av dörrarna under arbetets gång, varför beställningen gjordes hos Bygg-Ole i Värmdö. Offert erhöles även från; Beijer byggmaterial, BC-Bygg, Johnssons fastighetsjour i Södertälje och Coop Bygg.
Arbetet med att byta ut dörrarna offererades från BC-Bygg och Tom & Thomas Bygg AB. Men, arbetet beställdes av Kentas Bygg & Fastighetsservice då det företaget låg inom rimligt pris men även erbjöd efterjustering och bortforsling av dörrarna.

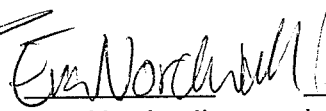
Gustavsberg 2010-04-11



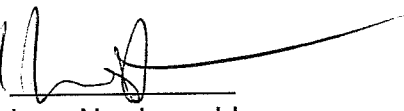
Daniel Sjödin



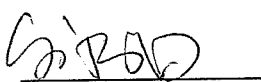
Peter Clevestig



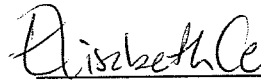
Eva Nordwall



Lars Nordenvald



Ai-Ping Doverstål



Elisabeth Celius



Gunilla Hallqvist



Bengt Persson

Org Nr: 716420-4203

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Org.nr: 716420-4203

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	8 704 912	8 669 182
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 736 541	-3 654 577
Planerat underhåll		-569 800	-347 366
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-190 018	-182 170
Avskrivningar	Not 3	-819 639	-808 374
Summa fastighetskostnader		-5 315 998	-4 992 487
Rörelseresultat		3 388 914	3 676 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	54 039	159 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 762 547	-2 808 660
Summa finansiella poster		-2 708 509	-2 649 600
Årets resultat		680 405	1 027 096

del
 bostadsrättsförening
 EV
 CC
 W
 CH
 M

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Balansräkning	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 6 136 603 517	137 365 215
Mark och markanläggningar	Not 7 5 679 000	5 679 000
Inventarier	Not 8 364 864	422 805
	<u>142 647 381</u>	<u>143 467 020</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>142 647 881</u>	<u>143 467 520</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	7 347	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 519 610	2 718 001
Övriga fordringar	Not 10 5 198	19 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 94 493	124 522
	<u>4 626 648</u>	<u>2 861 808</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12 1 750 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 13 19 149	59 679
Summa omsättningstillgångar	<u>6 395 797</u>	<u>4 421 487</u>
Summa tillgångar	<u>149 043 678</u>	<u>147 889 007</u>

HSB
 Arb. B.
 R. B.
 EW
 M. G.H.
 M. S.

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Balansräkning	2009-12-31	2008-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 743 782	31 743 782
Upplåtelseavgifter		558 802	558 802
Kapitaltillskott		45 000 000	45 000 000
Underhållsfond		2 393 501	2 070 567
		79 696 085	79 373 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 980 158	2 275 997
Årets resultat		680 405	1 027 096
		3 660 563	3 303 092
 Summa eget kapital		83 356 648	82 676 243
 Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	63 209 927	63 428 163
Leverantörsskulder		251 255	160 257
Skatteskulder		15 848	11 482
Övriga skulder	Not 16	62 567	8 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 147 432	1 604 336
Summa skulder		65 687 029	65 212 764
 Summa eget kapital och skulder		149 043 678	147 889 007

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		71 920 000	71 920 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		136 988 000	136 988 000
 Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Ullrich
 1000-10
 PE
 EN
 W
 M-1

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

	2009-01-01	2008-01-01
Kassaflödesanalys	2009-12-31	2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	680 405	1 027 096
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	819 639	808 374
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 500 044</u>	<u>1 835 470</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-213 231	-1 319 237
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	692 501	87 971
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 979 314</u>	<u>604 203</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-29 565
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-29 565</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-218 236	-74 382
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-218 236</u>	<u>-74 382</u>
Årets kassaflöde	1 761 078	500 256
Likvida medel vid årets början	2 777 680	2 277 424
Likvida medel vid årets slut	4 538 759	2 777 680

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

2009
 G. P. D. B.
 PC G4
 EU
 W
 M. J.

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 70-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 10 och 3 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivinstsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 43 875 986,00 kr, en ökning med 56 511,00 kr jämfört med föregående år.

Ovriga bokslutskommentarer

Föreningen har 14 behovsanställda under året.

	2009-01-01	2008-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2009-12-31	2008-12-31
Arvoden förtroendevalda	150 000	150 000
Sociala kostnader	48 774	43 622
	<u>198 774</u>	<u>193 622</u>
Revisorer	9 000	9 000
Föreningsvald		
Övriga förtroendevalda/anställda	26 973	37 198
Löner och ersättningar	8 745	12 059
Sociala kostnader	2 000	0
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>37 718</u>	<u>49 257</u>
Totalt	<u>245 492</u>	<u>251 879</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Handwritten signatures and initials, including a large 'D' at the top, and other illegible marks.

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 471 256	8 471 256
	Hyror	3 600	16 297
	Övriga intäkter	<u>230 056</u>	<u>181 779</u>
	Bruttoomsättning	8 704 912	8 669 332
	Hyresförluster	<u>0</u>	<u>-150</u>
		8 704 912	8 669 182
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	259 796	252 062
	Fastighetsskötsel och lokalvård	143 906	93 207
	Reparationer	182 256	359 222
	El	133 556	153 412
	Uppvärmning	1 381 426	1 286 756
	Vatten	676 750	664 638
	Sophämtning	187 173	163 736
	Fastighetsförsäkring	58 126	75 943
	Kabel-TV	57 112	57 397
	Övriga avgifter	192 725	163 991
	Förvaltningsarvoden	230 906	233 782
	Övriga driftskostnader	<u>232 809</u>	<u>150 432</u>
		3 736 541	3 654 577
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	761 698	742 540
	Inventarier	<u>57 941</u>	<u>65 834</u>
		819 639	808 374
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	11 359	57 059
	Ränteintäkter skattekonto	0	1 409
	Ränteswap intäkter	8 150	92 930
	Specialinlåning	34 275	6 405
	Övriga ränteintäkter	<u>255</u>	<u>1 257</u>
		54 039	159 060
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 909 259	2 808 660
	Ränteswap kostnader	853 044	0
	Övriga räntekostnader	<u>244</u>	<u>0</u>
		2 762 547	2 808 660

APY S
 PC GH
 W B
 EV
 W

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	165 182 600	165 182 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 182 600	165 182 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 817 385	-27 074 845
Årets avskrivningar	-761 698	-742 540
Utgående avskrivningar	-28 579 083	-27 817 385
Bokfört värde	136 603 517	137 365 215
Taxeringsvärde		
Byggnader	75 270 000	75 270 000
Mark	22 067 000	22 067 000
	97 337 000	97 337 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	5 679 000	5 679 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	47 014	47 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 726 014	5 726 014
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 014	-47 014
Utgående avskrivningar	-47 014	-47 014
Bokfört värde	5 679 000	5 679 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	656 357	626 792
Årets investeringar	0	29 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 357	656 357
Ingående avskrivningar	-233 552	-167 718
Årets avskrivningar	-57 941	-65 834
Utgående avskrivningar	-291 493	-233 552
Bokfört värde	364 864	422 805
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 198	5 224
Fordran delägare samfällighet	0	14 061
	5 198	19 285

allt
 EV
 AC
 EC
 h
 G
 H
 B

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter		2009-12-31	2008-12-31				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Bredband	32 100	32 183				
	Upplupna ränteintäkter	5 249	6 405				
	Swapränteintäkter	0	53 654				
	El, fastighet	5 282	14 738				
	Fastighetsskötsel	420	9 688				
	Serviceavtal telefonsystem	0	7 854				
	Administrativ förvaltning	51 442	0				
		94 493	124 522				
Not 12	Kortfristiga placeringar						
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	750 000				
	Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 000 000	750 000				
	Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	750 000	0				
		1 750 000	1 500 000				
Not 13	Kassa och bank						
	Handkassa	5 789	7 789				
	Nordea PG	691	39 221				
	Handelsbanken affärskonto	12 669	12 669				
		19 149	59 679				
Not 14	Förändring av eget kapital						
		Uppl.	Underh.-	Balanserat	Årets resultat		
		Insatser	Kapitaltillskott	avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	31 743 782	45 000 000	558 802	2 070 567	2 275 997	1 027 096
	Vinstdisp enl. stämmobeslut				322 934	704 162	-1 027 096
	Årets resultat						680 405
	Belopp vid årets slut	31 743 782	45 000 000	558 802	2 393 501	2 980 158	680 405
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års	amortering
	Nordea Hypotek	39788495117	1,26%	rörlig	29 000 000		0
	Nordea Hypotek	39788499716	1,26%	rörlig	6 365 275		0
	SPI	275428385	4,22%	2011-11-25	13 967 652		12 418
	Nordea Hypotek	39788535224	1,22%	rörlig	13 877 000		0
					63 209 927		12 418
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						63 197 509
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						63 147 837
Not 16	Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				0		6 576
	Depositioner				25 764		0
	Skuld delägare samfällighet				36 803		0
	Övrigt				0		1 950
					62 567		8 526

MEV
 AC
 EU
 EC
 Ritt
 B
 M.Y.


HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	391 142	413 929
Förutbetalda hyror och avgifter	639 993	616 250
Fjärrvärme	156 045	132 722
Reservering Bredbandsbolaget	340 625	340 625
El, fastighet	7 516	14 010
Löp. underhåll, ventilation	0	62 775
Revision	8 300	10 600
Underhållsplan	0	6 300
Löp. underhåll, markytor	0	5 875
Kabel TV	42 834	0
Planerat underhåll, ventilation	476 000	0
Vattenskador	21 400	0
Konsultkostnad	23 069	0
Löp.underhåll, värme	13 763	0
Övriga upplupna kostnader	26 745	1 250
	2 147 432	1 604 336

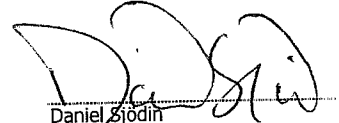
Stockholm, den



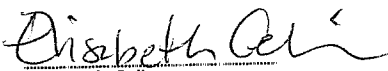
Al Ping Doverstål



Bengt Persson



Daniel Sjodin



Elisabeth Celius




Eva Nordwall



Gunilla Hallqvist



Lars-Erik Nordenvald

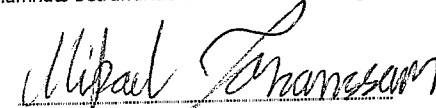


Peter Clevestig

Vår revisionsberättelse har 11.11.2010 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Mikael Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Organisationsnummer 716420-4203

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

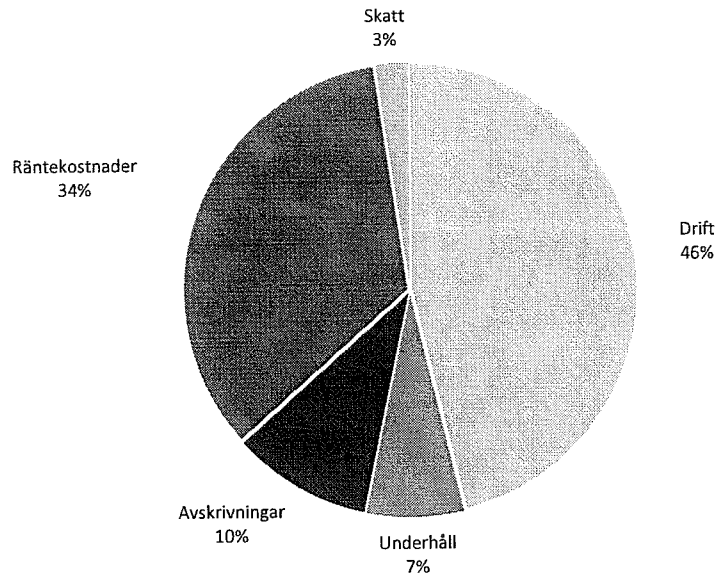
Stockholm den 11/4-2010


Av föreningen vald revisor


Mikael Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

