

Brf Dalen



ÅRSREDOVISNING 2012



HSB - där möjligheterna bor



Org Nr: 716420-4203

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Org.nr: 716420-4203

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'EPA', located at the end of the date range.

ÅRSREDOVISNING 2012

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö lämnar härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2012 – 31 december 2012.

Föreningens organisationsnummer är 716420-4203.

Förvaltningsberättelse

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 2012 är 91 570 000 kr, varav byggnadsvärdet är 72 200 000 kr och markvärdet är 19 370 000 kr.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Samtliga 109 lägenheter och 2 lokaler upplåts med bostadsrätt. Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 154 medlemmar. Motsvarande antal vid föregående verksamhetsårs utgång var 152 medlemmar. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under perioden 2012-01-01 – 2012-05-22:

Ordförande:	Lars Gribing
Vice ordförande:	Anna Wretman
Sekreterare:	Caroline Sandman
Ledamot:	Gunilla Hallqvist
	Jonas Högberg
	Lars Andersson
	Lisen Borg
	Bengt Persson (HSB-ledamot)
Suppleant:	Anita Johansson (HSB-suppleant)

Styrelsens sammansättning under perioden 2012-05-22 – 2012-12-31:

Ordförande:	Lars Gribing
Vice ordförande:	Cecilia Berlin
Sekreterare:	Karin Granath
Ledamot:	Gunilla Hallqvist
	Kenneth Ekman
	Kerstin Danielsson
	Lars Andersson
	Bengt Persson (HSB-ledamot)
Suppleant:	Anita Johansson (HSB-suppleant)

CGH

UP

H

14

te

CGS

B

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2013 är Cilla Berlin, Gunilla Hallqvist, Karin Granath, Lars Andersson och Lars Gribing.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av följande styrelseledamöter, två i förening, Lars Gribing, Cecilia Berlin, Kerstin Danielsson och Lars Andersson.

Revisorer

Revisor har varit Elisabeth Celius samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Rahm och Niklas Elding (sammanställande).

Distriktsombud

Distriktsombud till HSB Stockholms distrikt 13, omfattande Nacka och Värmdö, har varit Gunilla Hallqvist och Kerstin Danielsson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande och två extra möten.

Förvaltningsavtal

Föreningen har avtal med HSB Stockholm för ekonomisk/administrativ förvaltning. Förvaltare är Eva Håkans vid HSB Stockholm. Under året har ett utökat förvaltningsavtal tecknats med HSB. Tillägg till tidigare avtal inkluderar förvaltningsrapportering, tillgång till digitalt ritningsarkiv samt förvaltarens närvaro på fyra styrelsemöten per år. Tilläggen gäller från och med 2013-01-01.

Anställda

Under verksamhetsåret 2012 har föreningen haft totalt 14 extraanställda som ombesörjt snöröjning, markunderhåll och lättare underhållsservice. Samtliga anställda är medlemmar i föreningen.

Fastigheterna

Föreningens fastigheter har under 2012 varit fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa försäkringsbolag. Från och med 2012-11-01 har föreningen via Trygg Hansa tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg till förmån för medlemmarna.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under hösten 2012 tillsammans med förvaltare Eva Håkans.

Lekplatserna på föreningens tomtmark har besiktigats och viktiga säkerhetsåtgärder har genomförts för att förhindra olyckor. Fallsanden har renoverats och vissa fasta leksaker har avlägsnats på besiktningsmannens inrådan.

eh

GH
24
UP
th

Den andra etappen för ommålning av föreningens fastigheter avslutades i september 2012. En viss fördyring har skett jämfört med ursprungsprognoserna. Fördyringen går att härleda till merarbeten som föreningen valt att beställa i samband med ommålningen: renovering av fönster på huskropparnas gaveländar (läckage), generell ommålning av ventilationskåporna på taken och renovering av uttjänt fasadbeklädnad. Renoveringen av gavelfönstren är vid utgången av verksamhetsåret inte fullt genomförd utan kommer att slutföras under 2013. Dessa åtgärder ingick inte i den ursprungliga planen men har under arbetets gång bedömts vara i akut eller stort behov av åtgärd. Det bedömdes också vara synnerligen lämpligt att genomföra åtgärderna när byggställningar och höglyft fanns på plats.

På några fasadpartier har träpanelen kompletterats med skyddande plåtbeklädnad i de fall fasaden är särskilt utsatt.

Vid enstaka fasadpartier kunde inte entreprenören lämna full garanti på utfört arbete, då altantrall och liknande hinder inte undanröjts. Entreprenören kommer under våren 2013 att behöva slutföra arbetet vid dessa partier för att föreningen skall få full garanti på utfört arbete.

I Juli månad uppdagades att slutanmälan för föreningens generella bygglov gällande inredning av vindsutrymme till kallförråd aldrig lämnats in till kommunens byggnadsnämnd. Bygglovet upphörde att gälla 1998, men föreningen har förhandlat sig till att i efterhand få till stånd en slutanmälan för de vindsinredningar som genomförts. En förutsättning är dock att de följer dagens brandskyddsregler för inredning av vind i flerbostadshus - ett ansvar som alltså faller på lägenhetsinnehavaren i det fall kraven inte är uppfyllda.

Under oktober 2012 genomfördes en lägenhetsinspektion via HSB. En viktig anledning till detta var att inventera lägenheternas vindsutrymmen som inte normalt är tillgängliga för inspektion. Med den insamlade informationen kommer slutanmälan för inredda vindsutrymmen att kunna genomföras under 2013. Tillfället användes även för att inspektera vanliga punkter för motverkande av vattenskador och fuktproblem i fastigheterna.

Föreningens medlemmar har även via utskick erhållit information om förebyggande av vattenskador. Förhoppningen är att en ökad medvetenhet i frågan bidrar till ett bättre kontinuerligt inre underhåll.

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 och Vitmossevägen samt skötsel och underhåll av gemensamma grönytor, park- och körvägar.

efv

G.H. UD
LS
te

Ordinarie representanter för föreningen i samfällighetens styrelse har varit Lars Gribing och Cecilia Berlin.

Information

Under verksamhetsåret har Brf. Dalens infoblad utkommit med fyra nummer. Sedan oktober månad har det även skickats ut månadsinformation till medlemmarna. Det har även skickats åtgärdsprotokoll till de boende som berörs av måleriprojektets andra etapp. Aktuell information lämnas alltid på föreningens hemsida <http://www.brfdalen.se>.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god med ett stabilt kassaflöde. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen. Ommålningsprojektet 2011-2012 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.

Årsavgifter

Avgiften för bredband har sänkts med 25 kr per månad och lägenhet på grund av ändringar i ramavtalet med leverantören. Ingen ändring av årsavgiften har planerats inför verksamhetsåret 2013. Nuvarande årsavgift bedöms vara väl avvägd för att hantera planerliga underhållsavsättningar och finansiering av den löpande verksamheten.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Under 2013 planeras slutanmälan av lägenhetsinnehavares inredda vindsutrymmen enligt bygglov 335:1993 att lämnas in till kommunens byggnadsnämnd. Efter genomförd slutanmälan kommer vindsutrymmena att legitimt tillhöra fastigheten. Eftersom regelverket har förändrats sedan 1998 då bygglovet upphörde att gälla krävs i dagsläget en s.k. kontrollansvarig som genomför besiktning av slutförda byggen. I praktiken innebär detta att en kostnad uppstår i samband med slutanmälan, något som föreningen alltså sluppit om slutanmälan gjorts 1998. Totalkostnaden efter genomförd slutanmälan beräknas till 300 KSEK.

Under våren 2013 kommer även målerientreprenören att slutföra vissa punkter i ommålningsprojektet som inte kunde genomföras under 2012. Detta innebär ytterligare merkostnader i måleriprojektet, men de bedöms vara hanterbara.

Föreningen har från och med 2013-01-01 sagt upp det snöröjningsavtal som finns mellan Samfälligheten Holmviksskogen och Brf. Dalen. Under 2013 kommer vinterunderhåll av Vitmossevägen att ombesörjas av samfälligheten istället för av föreningens snöröjningsgrupp. Vinterunderhåll av föreningens parkeringsplatser och boendegator kommer dock även fortsättningsvis att skötas av snöröjningsgruppen. Bakgrunden är att Dalen på ett systematiskt sätt har betalat en allt för stor andel av samfällighetens totala snöröjningskostnader. Samfällighetens övriga parter (Brf. Eken och Brf. Bergmossen) har uttryckt en stark ovilja att

Handwritten signatures and initials:
E.H. W
L.S.
B. Eken

kompensera Dalen för den orättvisa fördelningen och under 2013 kommer en medling med hjälp av Lantmäteriverket att äga rum. Tills vidare kan föreningen räkna med minskade kostnader för snöröjningsgruppen och något ökade vinterunderhållskostnader från samfälligheten. En risk är att kvaliteten på underhållet av Vitmossevägen försämras, men detta är något som får utvärderas efter genomförd vintersäsong 2013/2014.

Förslag till resultatdisposition 2012

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 124 743
Årets resultat	<u>- 2 281 481</u>
	- 1 156 738

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond:	- 2 625 920
Överföring till yttre underhållsfond:	579 000
Balanserat resultat:	<u>890 182</u>
	- 1 156 738

elst

H LS
G.H UP
EB *UP*



HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	8 925 009	8 731 405
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 252 068	-4 304 667
Planerat underhåll		-3 473 215	-3 317 977
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-210 485	-203 618
Avskrivningar	Not 3	-878 100	-857 421
Summa fastighetskostnader		<u>-8 813 868</u>	<u>-8 683 683</u>
Rörelseresultat		111 141	47 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	83 066	107 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 475 688	-2 590 265
Summa finansiella poster		<u>-2 392 622</u>	<u>-2 483 041</u>
Årets resultat		-2 281 481	-2 435 320

G H W

A L S

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	134 198 473	135 020 660
Mark och markanläggningar	Not 7	5 679 000	5 679 000
Inventarier	Not 8	197 125	253 038
		<u>140 074 598</u>	<u>140 952 698</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>140 075 098</u>	<u>140 953 198</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 100	1 070
Avräkningskonto HSB Stockholm		555 318	583 980
Placeringskonto HSB Stockholm		3 756 039	3 983 206
Övriga fordringar	Not 10	515	10 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	339 040	281 754
		<u>4 652 013</u>	<u>4 860 234</u>
Kassa och bank	Not 12	29 496	1 061 092
Summa omsättningstillgångar		<u>4 681 509</u>	<u>5 921 326</u>
Summa tillgångar		<u>144 756 607</u>	<u>146 874 524</u>

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

31 743 782

31 743 782

Upplåtelseavgifter

558 802

558 802

Kapitaltillskott

45 000 000

45 000 000

Underhållsfond

3 246 920

3 246 920

80 549 50480 549 504*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 124 743

3 560 064

Årets resultat

-2 281 481-2 435 320-1 156 7381 124 743

Summa eget kapital

79 392 76681 674 247**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

63 186 019

63 186 019

Leverantörsskulder

474 005

344 671

Skatteskulder

12 026

30 357

Övriga skulder

Not 15

900

43 481

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 690 8901 595 749

Summa skulder

65 363 84065 200 277

Summa eget kapital och skulder

144 756 607146 874 524**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

Inga

Inga



Org Nr: 716420-4203

HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 281 481	-2 435 320
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	878 100	857 421
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 403 381	-1 577 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 608	3 634 141
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	163 564	-155 537
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 287 425	1 900 704
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-10 764
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-10 764
Årets kassaflöde	-1 287 425	1 889 940
Likvida medel vid årets början	5 628 278	3 738 338
Likvida medel vid årets slut	4 340 853	5 628 278

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medien.

Handwritten signatures and initials:
S.P.
G.H.
A. W.P.
H.S.
A.C.
B.

**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 75-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivning på inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

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 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 46 520 710,00 kr, en ökning med 624 667,00 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	165 358	156 880
Sociala kostnader	51 724	52 223
	<u>217 082</u>	<u>209 103</u>
Revisorer		
Föreningsvald	9 416	9 328
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	33 642	40 155
Sociala kostnader	10 570	12 617
Pensionskostnader och förpliktelser	5 424	2 757
	<u>49 636</u>	<u>55 529</u>
Totalt	<u>276 133</u>	<u>273 959</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Handwritten signatures and initials: S, G.H, LS, TB, B, and others.



HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 471 084	8 471 256
Hyror, föreningslokal	5 000	0
Bredband	199 800	199 800
Övriga intäkter	249 125	60 352
Bruttoomsättning	<u>8 925 009</u>	<u>8 731 408</u>
Hysesförluster	0	-3
	<u>8 925 009</u>	<u>8 731 405</u>
Not 2		
Drift		
Personalkostnader	282 133	283 459
Fastighetsskötsel och lokalvård	186 752	351 681
Reparationer	436 650	425 907
El	123 938	163 388
Uppvärmning	1 471 540	1 338 655
Vatten	733 460	704 891
Sophämtning	157 007	160 481
Fastighetsförsäkring	69 204	64 078
Kabel-TV	63 071	53 133
Övriga avgifter	185 044	194 848
Förvaltningsarvoden	262 270	261 598
Övriga driftskostnader	280 998	302 548
	<u>4 252 068</u>	<u>4 304 667</u>
Not 3		
Avskrivningar		
Byggnader	822 187	801 508
Inventarier	55 913	55 913
	<u>878 100</u>	<u>857 421</u>
Not 4		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 293	5 540
Ränteintäkter HSB placeringskonto	72 833	53 206
Ränteintäkter skattekonto	0	36
Specialinlåning	0	26 038
Övriga ränteintäkter	6 940	22 403
	<u>83 066</u>	<u>107 223</u>
Not 5		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 849 899	2 038 170
Ränteswap kostnader	624 667	549 499
Övriga räntekostnader	1 122	2 595
	<u>2 475 688</u>	<u>2 590 265</u>

Handwritten signatures and initials:
A B C.H us
hs
TC
B



HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6		
Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	165 182 600	165 182 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>165 182 600</u>	<u>165 182 600</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 161 940	-29 360 432
Årets avskrivningar	<u>-822 187</u>	<u>-801 508</u>
Utgående avskrivningar	<u>-30 984 127</u>	<u>-30 161 940</u>
Bokfört värde	134 198 473	135 020 660
Taxeringsvärde		
Byggnader	72 200 000	72 200 000
Mark	<u>19 370 000</u>	<u>19 370 000</u>
	<u>91 570 000</u>	<u>91 570 000</u>
Not 7		
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	5 679 000	5 679 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	<u>47 014</u>	<u>47 014</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 726 014</u>	<u>5 726 014</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 014	-47 014
Utgående avskrivningar	<u>-47 014</u>	<u>-47 014</u>
Bokfört värde	5 679 000	5 679 000
Not 8		
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	656 357	656 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>656 357</u>	<u>656 357</u>
Ingående avskrivningar	-403 319	-347 406
Årets avskrivningar	<u>-55 913</u>	<u>-55 913</u>
Utgående avskrivningar	<u>-459 232</u>	<u>-403 319</u>
Bokfört värde	197 125	253 038
Not 9		
Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>

30
G.H
★ U.S.
L.S.
E.
B



HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter

	2012-12-31	2011-12-31
--	------------	------------

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	515	10 224
	<u>515</u>	<u>10 224</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Arvode styrelse + arbetsgivareavgifter		
Bredband	106 450	102 797
Fastighetsskötsel	26 750	32 102
Administrativ förvaltning	11 250	11 250
Fastighetsförsäkring	55 679	53 648
El, fastighet	119 019	69 204
Förutbetalda kostnader	8 317	8 899
Upplupna intäkter	6 575	3 854
	5 000	0
	<u>339 040</u>	<u>281 754</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	5 693	12 294
Nordea PG	3 429	3 643
Nordea sparkonto	4 957	1 029 738
Handelsbanken affärskonto	15 417	15 417
	<u>29 496</u>	<u>1 061 092</u>

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 743 782	558 802	3 246 920	3 560 064	-2 435 320
Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	-2 435 320	2 435 320
Årets resultat					-2 281 481
Belopp vid årets slut	31 743 782	558 802	3 246 920	1 124 743	-2 281 481
Kapitaltillskott	45 000 000				

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788535224*	2,18%	2013-01-11	13 877 000	0
Nordea Hypotek	39788562876*	2,18%	2013-01-11	20 000 000	0
Nordea Hypotek	39788587976*	2,18%	2013-01-11	13 943 744	0
Nordea Hypotek	39788587984	3,03%	2013-03-09	15 365 275	0
				<u>63 186 019</u>	<u>0</u>

* Lån 39788535224 är räntesäkrat med SWAP på 3,80% till 2018-10-11. Marknadsvärde är - 1 793 675,00 kr

* Lån 39788562876 är räntesäkrat med SWAP på 3,28% till 2017-10-11. Marknadsvärde är - 1 779 257,00 kr

* Lån 39788587976 är räntesäkrat med SWAP på 3,33% till 2014-10-13. Marknadsvärde är - 590 484,00 kr

Totalt marknadsvärde för alla ränreswapar är - 4 163 416,00 kr

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

63 186 019

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till


63 186 019

Handwritten signatures and initials: A, G.H., LS, B, etc.

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 15 Övriga skulder		
Depositioner	0	19 731
Personalens källskatt	900	23 750
	<u>900</u>	<u>43 481</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	464 331	396 165
Förutbetalda hyror och avgifter	509 922	610 440
Fjärrvärme	177 412	134 315
Reservering Bredbandsbolaget	340 625	340 625
El, fastighet	13 236	21 838
Revision	9 065	8 800
Vattenskador	0	11 411
Kabel TV	0	15 863
Fastighetsskötsel, mark	23 023	7 351
Reparation maskiner	30 001	0
Snöröjning	72 773	0
Övriga upplupna kostnader	50 502	48 941
	<u>1 690 890</u>	<u>1 595 749</u>

Stockholm, den


Lars Gribing


Cecilia Berlin


Gunilla Hallqvist


Kenneth Ekman



Kerstin Danielsson


Lars Andersson


Bengt Persson


Karin Granath

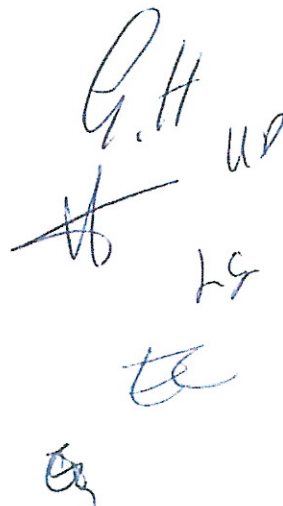
Vår revisionsberättelse har 03-04-2013 lämnats beträffande denna årsredovisning


Elisabeth Celi


Elias Nesru

Av föreningen vald revisor

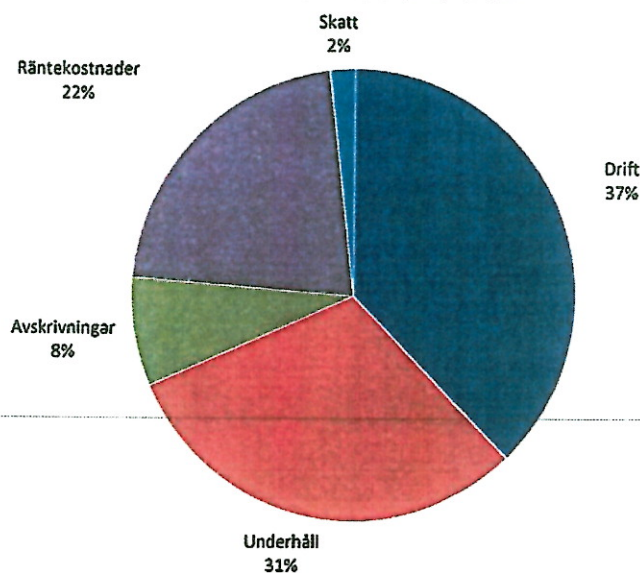
Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


G.H
UP
HS
TE
EG

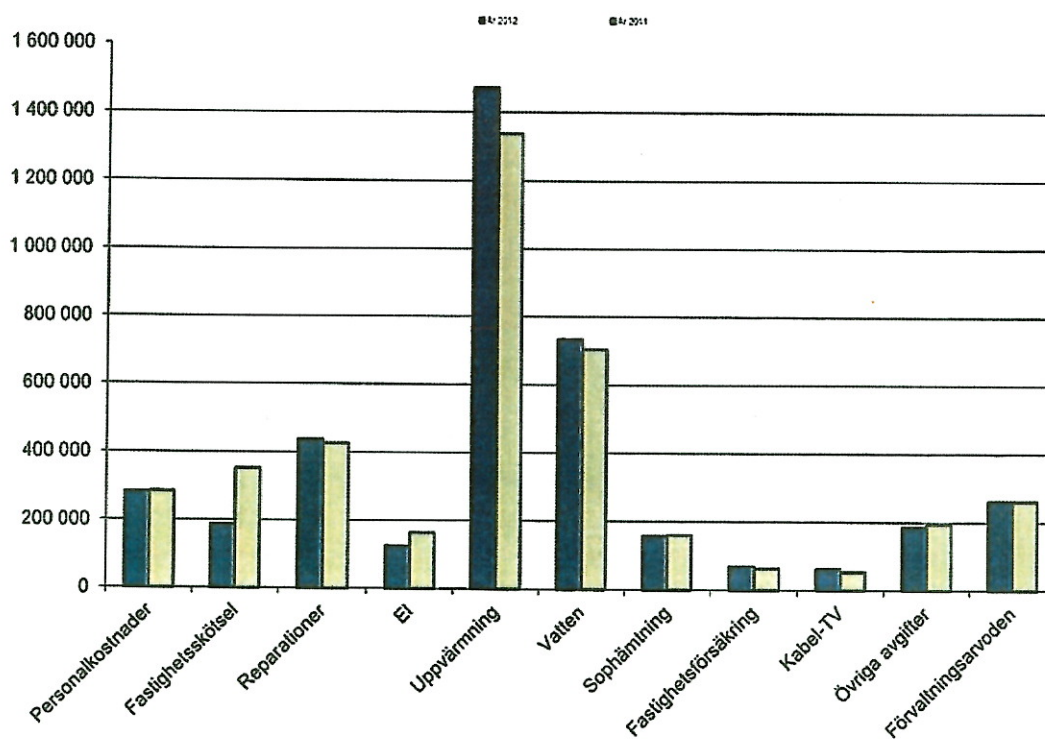


HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 revisionsd 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.

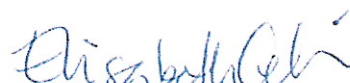
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 03/04-2013



Av föreningen vald
revisor


Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)