



Org Nr: 716420-4203

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Org.nr: 716420-4203

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

# ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö lämnar härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2013 – 31 december 2013. 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 2013 är 121 267 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 200 000 kr och markvärdet är 30 067 000 kr. Fastigheternas taxeringsvärde 2012 var 91 570 000 kr.

## Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Samtliga 109 lägenheter och 2 lokaler upplåts med bostadsrätt. Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 156 medlemmar, därutöver är HSB en medlem. Motsvarande antal vid föregående verksamhetsårs utgång var 154 medlemmar. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

## Styrelsen

Styrelsens sammansättning under perioden 2013-01-01 – 2013-04-22:

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

Styrelsens sammansättning under perioden 2013-04-22 – 2013-12-31:

Ordförande:	Cecilia Berlin
Vice ordförande:	Lars Gribing
Sekreterare:	Anette Karinen Acosta
Ledamot:	Gunilla Hallqvist Malin Lundberg Kerstin Danielsson Andreas Nordvall Bengt Persson (HSB-ledamot)
Suppleant:	Anita Johansson (HSB-suppleant)



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2014 är Lars Gribing, Gunilla Hallqvist, Kerstin Danielsson.

### **Firmatecknare**

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

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

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

### **Distriktsombud**

Distriktsombud till HSB Stockholms distrikt 13, omfattande Nacka och Värmdö, har varit Malin Lundberg och Anette Karinen Acosta.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-22. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande och ett extra möte.

### **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 2013 har föreningen haft totalt 20 extraanställda som ombesörjt snöröjning, markunderhåll och lättare underhållsservice. Av dessa var 5 skolungdomar som arbetade med ogräsrensning. Samtliga anställda är medlemmar i föreningen.

### **Fastigheterna**

Föreningens fastigheter har under 2013 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 våren 2013 tillsammans med förvaltare Eva Håkans och fastighetsskötare från Nacka Drift och Skötsel AB.

Lekplatserna på föreningens tomtmark har besiktigats och viktiga säkerhetsåtgärder har genomförts för att förhindra olyckor. Fallsanden har renoverats och vissa fasta leksaker kommer att flyttas på besiktningsmannens inrådan. Dessutom har taken på lekstugorna renoverats.



I januari slutfördes lägenhetstillsynen och protokoll gick ut till alla medlemmar. Alla medlemmar skulle åtgärda sina anmärkningar till oktober 2013, men vid årets slut saknar styrelsen fortfarande status på åtgärder från vissa boende. Det är viktigt för föreningen att följa upp lägenhetstillsynen för den påverkar föreningens premie för fastighetsförsäkring. Det är viktigt att alla medverkar till att hålla en bra status på våra lägenheter så vi slipper fler vattenskador.

I januari anlät föreningen en konsult, d v s en kontrollansvarig för att besiktiga alla vindar som är inredda som kallförråd. Under mars månad blev vindarna besiktigade och föreningen fick ett slutbevis från kommunen i april att alla vindar är godkända. Föreningen har ställt ett krav till HSB Stockholm för dessa merkostnader som detta inneburit för föreningen. Föreningen har ansökt om rättshjälp på fastighetsförsäkringen hos Trygg-Hansa och fått det beviljat. Ärendet pågår fortfarande.

Under maj månad blev allt ändträ målat på våra husfasader, vilket var kvar från fasadmålningen från hösten 2012. I och med detta blev fasadmålningen helt klar.

I maj månad påbörjades OVK, d v s obligatorisk ventilationskontroll, som är till för att kontrollera att ventilationen fungerar som den ska. När året var slut fanns det fortfarande en del bostäder kvar att besiktiga.

Under sommaren började renoveringen av alla runda fönster. När arbetet var klart i höstas visade det sig att träramen innanför plåten var rutten så arbetet med fönstren kommer fortsätta under våren 2014.

Den 30 oktober var det extrastämma, de nya stadgarna blev då fastslagna. Ytterligare en fråga togs upp, föranledd av ett antal skrivelser till styrelsen om träden runt parkeringarna. Stämman beslutade att en arborist skulle anlitas för att utreda frågan om träden till nästa ordinarie stämma 2014..

## **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.

Ordinarie representanter för föreningen i samfällighetens styrelse har varit Kerstin Danielsson och Cecilia Berlin.

Under året har Brf Dalen försökt att driva in sin fordran från Holmviksskogens samfällighet för utförd snöröjning av Vitmossevägen. I december skickade Brf Dalen ytterligare ett krav till



Holmviksskogens samfällighet.

## Information

Under verksamhetsåret har Brf.Dalens infoblad utkommit med 10 månadsblad samt ett antal extra informationsblad. Det har även skickats protokoll till alla boende från lägenhetstillsynen. 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. All renovering under året har finansierats med verksamhetens löpande avkastning kombinerat med de avsättningar som gjorts tidigare i detta syfte. Enligt tidigare beslut sker ingen avsättning till fond för inre underhåll. Föreningens lån är bundna i svappar fram till 2018, styrelsen har förhandlat fram en snittränta på 3.9% fram till nästa omförhandling som kommer att ske i november 2014.

## Nyckeltal

Föreningens totala lån i kr	Föreningens lån fördelat per kvm i kr	Fastighetsskatt per lägenhet och år i kr
63 186 019	5 615	1 210

## Årsavgiften

Ingen ändring av årsavgiften har planerats inför verksamhetsåret 2014. Nuvarande årsavgift bedöms vara väl avvägd för att hantera planenliga underhållsavsättningar och finansiering av den löpande verksamheten.

## Städdagar

Föreningen har haft två städdagar under året, en på hösten och en på våren. Under detta år har medverkan från medlemmarna varit högre än tidigare år. Under 2013 har Trädgårdsgruppen återuppstått .

Styrelsen anordnade i december ett glögg-mingel i lokalen för alla boende.

## Förväntad framtida utveckling

### Underhåll

Under verksamhetsåret 2014 kommer följande renoveringar och underhållsarbeten utföras: Föreningslokalen och övernattningsrummet.

Tvättstugan kommer att kompletteras med torktumlare och mangel.

Alla grusvägar kommer att justeras med skrapning och påfyllning, detta gäller även vägarna vid

förråden.

Låsen som är gemensamma i föreningen kommer att bytas ut, det kommer att bli ett nytt låsschema.

Åtgärda träden kring parkeringarna enligt kommande stämmobeslut

## Förslag till resultatdisposition 2013

### Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	890 182
Årets resultat	<u>- 759 193</u>
	130 989

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond:	- 1 097 740
Överföring till yttre underhållsfond:	1 119 000
Balanserat resultat:	<u>109 729</u>
	130 989





Org Nr: 716420-4203

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>8 925 138</b>	<b>8 925 009</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-4 646 889	-4 252 068
Planerat underhåll		-1 097 740	-3 473 215
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-194 560	-210 485
Avskrivningar	Not 3	-893 399	-878 100
Summa fastighetskostnader		<u>-6 832 588</u>	<u>-8 813 868</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 092 550</b>	<b>111 141</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	50 233	83 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 901 976	-2 475 688
Summa finansiella poster		<u>-2 851 743</u>	<u>-2 392 622</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-759 193</b>	<b>-2 281 481</b>

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	133 355 074	134 198 473
Mark och markanläggningar	Not 7	5 679 000	5 679 000
Inventarier	Not 8	147 125	197 125
		<u>139 181 199</u>	<u>140 074 598</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 139 181 699 140 075 098

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2	1 100
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 488 899	555 318
Placeringskonto HSB Stockholm		939 563	3 756 039
Övriga fordringar	Not 10	10 816	515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	316 115	339 040
		<u>3 755 394</u>	<u>4 652 013</u>

Kortfristiga placeringar Not 12 1 000 000 0

Kassa och bank Not 13 115 493 29 496

Summa omsättningstillgångar 4 870 887 4 681 509

**Summa tillgångar****144 052 586 144 756 607**





Org Nr: 716420-4203

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö****Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser	31 743 782	31 743 782
Upplåtelseavgifter	558 802	558 802
Kapitaltillskott	45 000 000	45 000 000
Underhållsfond	1 200 000	3 246 920
	<u>78 502 584</u>	<u>80 549 504</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	890 182	1 124 743
Årets resultat	-759 193	-2 281 481
	<u>130 990</u>	<u>-1 156 738</u>

Summa eget kapital 78 633 574 79 392 766

**Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 15	63 186 019	63 186 019
Leverantörsskulder		551 882	474 005
Skatteskulder		0	12 026
Övriga skulder	Not 16	780	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 680 331	1 690 890
Summa skulder		<u>65 419 012</u>	<u>65 363 840</u>

**Summa eget kapital och skulder** **144 052 586** **144 756 607**

**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

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-759 193	-2 281 481
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	893 399	878 100
Kassaflöde från löpande verksamhet	134 206	-1 403 381
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 722	-47 608
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 172	163 564
Kassaflöde från löpande verksamhet	203 101	-1 287 425
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>203 101</b>	<b>-1 287 425</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 340 853</b>	<b>5 628 278</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 543 954</b>	<b>4 340 853</b>

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

**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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

**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 22 %.

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	162 800	165 358
Sociala kostnader	45 429	51 724
	<u>208 229</u>	<u>217 082</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	9 680	9 416
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	170 717	33 642
Sociala kostnader	53 639	10 570
Pensionskostnader och förpliktelser	7 120	5 424
	<u>231 476</u>	<u>49 636</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>449 385</b></u>	<u><b>276 133</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

<b>Noter</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 471 256	8 471 084
Hyror	14 700	5 000
Bredband	165 600	199 800
Övriga intäkter	<u>273 582</u>	<u>249 125</u>
Bruttoomsättning	<u>8 925 138</u>	<u>8 925 009</u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	449 385	282 133
Fastighetsskötsel och lokalvård	187 716	186 752
Reparationer	535 631	436 650
El	181 327	123 938
Uppvärmning	1 521 973	1 471 540
Vatten	751 056	733 460
Sophämtning	152 013	157 007
Fastighetsförsäkring	104 268	69 204
Kabel-TV	63 338	63 071
Övriga avgifter	162 220	185 044
Förvaltningsarvoden	339 683	262 270
Övriga driftskostnader	<u>198 279</u>	<u>280 998</u>
	<b>4 646 889</b>	<b>4 252 068</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	843 399	822 187
Inventarier	<u>50 000</u>	<u>55 913</u>
	<b>893 399</b>	<b>878 100</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 474	3 293
Ränteintäkter HSB placeringskonto	33 524	72 833
Ränteintäkter skattekonto	20	0
Ränteintäkter HSB specialinlåning	14 667	0
Övriga ränteintäkter	<u>548</u>	<u>6 940</u>
	<b>50 233</b>	<b>83 066</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 827 554	1 849 899
Ränteswap kostnader	1 073 776	624 667
Övriga räntekostnader	<u>646</u>	<u>1 122</u>
	<b>2 901 976</b>	<b>2 475 688</b>

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**

<b>Noter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	165 182 600	165 182 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 182 600	165 182 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 984 127	-30 161 940
Årets avskrivningar	-843 399	-822 187
Utgående avskrivningar	-31 827 526	-30 984 127
<b>Bokfört värde</b>	<b>133 355 074</b>	<b>134 198 473</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	91 200 000	72 200 000
Mark	30 067 000	19 370 000
	121 267 000	91 570 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
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
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 679 000</b>	<b>5 679 000</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	656 357	656 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 357	656 357
Ingående avskrivningar	-459 232	-403 319
Årets avskrivningar	-50 000	-55 913
Utgående avskrivningar	-509 232	-459 232
<b>Bokfört värde</b>	<b>147 125</b>	<b>197 125</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	10 755	0
Skattekonto	61	515
	10 816	515

**HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö**


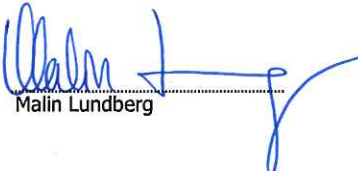
Noter	2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Arvode + arbetsgivareavgifter	91 990	106 450			
Bredband	26 750	26 750			
Fastighetsskötsel	11 250	11 250			
Administrativ förvaltning	65 829	55 679			
Fastighetsförsäkring	5 100	119 019			
El, fastighet	12 833	8 317			
Samfällighetsavgift	97 350	0			
Förutbetalda kostnader, övriga	3 096	6 575			
Upplupna intäkter	1 917	5 000			
	<b>316 115</b>	<b>339 040</b>			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0			
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa	10 332	5 693			
Nordea PG	84 736	3 429			
Nordea sparkonto	5 008	4 957			
Handelsbanken affärskonto	15 417	15 417			
	<b>115 493</b>	<b>29 496</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 743 782	558 802	3 246 920	1 124 743	-2 281 481
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-2 046 920	-234 561	2 281 481
Årets resultat					-759 193
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>31 743 782</b>	<b>558 802</b>	<b>1 200 000</b>	<b>890 182</b>	<b>-759 193</b>
<b>Kapitaltillskott</b>	<b>45 000 000</b>				
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788535224*	2,92%	2013-07-30	13 877 000	0
Nordea Hypotek	39788562876*	2,92%	2012-07-10	20 000 000	0
Nordea Hypotek	39788587976*	2,92%	2012-07-11	13 943 744	0
Nordea Hypotek	39788587984	2,94%	2013-03-08	15 365 275	0
				<b>63 186 019</b>	<b>0</b>
* Lån 39788535224 är räntesäkrat med Swap på 3,8% till 2018-10-11. Marknadsvärde är - 1 191 444,00 kr					
* Lån 39788562876 är räntesäkrat med Swap på 3,28% till 2017-10-11. Marknadsvärde är -1 194 394,00 kr					
* Lån 39788587976 är räntesäkrat med Swap på 3,33% till 2014-10-13. Marknadsvärde är - 326 282,00 kr					
Totalt marknadsvärde för alla ränteswapar är - 2 712 120,00 kr					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					63 186 019
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					63 186 019
<b>Not 16 Övriga skulder</b>					
Personalens källskatt				780	900
				<b>780</b>	<b>900</b>




## HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 17</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	542 175	464 331
Förutbetalda hyror och avgifter	605 060	509 922
Fjärrvärme	159 728	177 412
Reservering Bredbandsbolaget	340 625	340 625
El, fastighet	10 381	13 236
Revision	9 240	9 065
Fastighetsskötsel, mark	3 750	23 023
Reparation maskiner	0	30 001
Snöröjning	0	72 773
Övriga upplupna kostnader	9 372	50 502
	<b>1 680 331</b>	<b>1 690 890</b>

Stockholm, den 26 mars 2014

  
Cecilia Berlin  
Anette Karinen Acosta  
Kerstin Danielsson  
Bengt Persson  
Gunilla Hallqvist  
Andreas Nordwall  
Lars Gribing  
Malin Lundberg

Vår revisionsberättelse har 31 - 3 - 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Elisabeth Celius

Av föreningen vald revisor

  
Johannes Aasa  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god redovisningssed 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### 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 redovisningssed 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 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 26/3 - 2014

Av föreningen vald  
revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor