

Årsredovisning

för

BRF Dalen

714400-2164

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande	Kerstin v. Schmalensee Samson	vald på 2 år 2017
Sekreterare	Börje Lundin	vald på 2 år 2017
Ledamot	Roine Zetterqvist	vald på 2 år 2017
Ledamot	Helena Gräsman	vald på 2 år 2016
Ledamot	Jessica Jansdotter	vald på 2 år 2016
Ledamot	Christoffer Rehnman	vald på 2 år 2016
Ekonomiskt ansvarig	Pia Unefjord Högdahl	Företagare i redovisning
Suppleant	Jan-Erik Olsson	vald på 1 år
Suppleant	Kristina Sandström	vald på 1 år

Revisor	Karin Hammarberg	Hammarbergs revisionsbyrå
Suppleant	Alexandra Lindqvist	Hammarbergs revisionsbyrå

Valberedning Styrelsen

Fastigheten Dalen1 har 90 lägenheter som benämns bostadsrätter

Lägenhetsöverlåtelser: Under 2017 har 9 lägenheter överlåtit.

Under verksamhetsåret 2017 har följande genomförts:

Husens papptak har besiktigats och kommer att åtgärdas 2017 och 2018
Tvättstugornas tvättider har justerats och torkrummets golv har målats
Bergvärmen blev färdig under Dec. Månad . Några ytterligare åtgärder har gjorts i Pannrummet.
Underhållsarbete har skett vid vindarnas fläktutrymme
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har påbörjats 2016 och avslutas under våren 2017
Uthyrningslokalen har fått en ny hyresgäst 32 A
PCB-saneringen har utförts där det behövs
5-åriga servicen för rensning av avloppsrören är genomförd.
Omförhandling av våra lån till en lägre ränta
Ett nytt treårigt elavtal har slutits mellan föreningen och Norrtälje Energi
Cykelförråden har rensats på okändas cyklar
Lamporna i portarna har bytts ut till LED-lampor och carporten har fått bättre armaturer.
Slyrensning har skett på baksidan av 32 och 34 på den mark som tillhör föreningen.
Putssläpp vid en balkong har åtgärdats
Lekytorna har justerats så att de blir lagenliga.
Några dåliga trån har tagits ner.

Ekonomien har skötts av Pia Unefjord Högdahl, företagare i redovisning.
Fastigheten är försäkrad till sitt fulla värde hos bolaget Brandkontoret
Försäkring mot skadedjur är tecknat av Anticimex AB
Fastighetens taxeringsvärde är 65.872.000 kr

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 455	4 425	4 378	4 359
Resultat efter finansiella poster	3	-49	110	-54
Soliditet (%)	21	24	24	26

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Yttre rep. fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	492 560	403 152	3 030 029	1 789 671	-49 146	5 666 266
ianspråktagande av yttre fon			-800 000			-800 000
Disposition av föregående års resultat:			197 616	-246 762	49 146	0
Årets resultat					-2 200	2 520
Belopp vid årets utgång	492 560	403 152	2 427 645	1 542 909	-2 200	4 868 786

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 542 909
årets förlust	-2 200
	1 540 709

disponeras så att	
Avsättes till yttre reparationsfond	197 616
i ny räkning överföres	1 343 093
	1 540 709

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Årsavgifter		4 454 989	4 424 644
Övriga rörelseintäkter		40 115	21 815
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 495 104	4 446 459
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-1 690 517	-1 687 973
Fastighets kostnader	4	188 045	-575 887
Fastighetsskatt		-123 070	-121 180
Reparation och underhåll		-1 321 123	-472 455
Övriga externa kostnader		-179 117	-199 486
Personalkostnader	5	-158 245	-130 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 018 061	-1 006 158
Summa rörelsekostnader		-4 302 088	-4 193 846
Rörelseresultat		193 016	252 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 217	-302 168
Summa finansiella poster		-195 216	-301 759
Resultat efter finansiella poster		-2 200	-49 146
Resultat före skatt		-2 200	-49 146
Årets resultat		-2 200	-49 146

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	21 878 918	22 896 979
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 878 918	22 896 979

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	8 196	8 196
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 196	8 196
Summa anläggningstillgångar		21 887 114	22 905 175

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Råvaror och förnödenheter		68 640	68 640
Summa varulager		68 640	68 640

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27 660	14 740
Övriga fordringar		47 504	51 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 421	136 600
Summa kortfristiga fordringar		215 585	203 050

Kassa och bank

Kassa och bank		1 323 213	776 483
Summa kassa och bank		1 323 213	776 483
Summa omsättningstillgångar		1 607 438	1 048 173

SUMMA TILLGÅNGAR

23 494 552

23 953 348

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		492 560	492 560
Fond för yttre underhåll	9	2 427 645	3 030 029
Reservfond		403 152	403 152
Summa bundet eget kapital		3 323 357	3 925 741

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 542 909	1 789 670
Årets resultat		-2 200	-49 146
Summa fritt eget kapital		1 540 709	1 740 524
Summa eget kapital		4 864 066	5 666 265

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut		17 548 595	17 156 335
Summa långfristiga skulder		17 548 595	17 156 335

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		407 740	407 740
Leverantörsskulder		126 370	171 521
Övriga skulder		4 209	4 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	543 572	547 278
Summa kortfristiga skulder		1 081 891	1 130 748

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 494 552

23 953 348

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	66,67 år
Byggnad, el, lusthus	10 år
Carport, parkering	20 år
Inventarier, bredband	5 år
Stambyte, bergvärme	30 år
Vattenrening	6 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	18 184 000	18 093 000
	18 184 000	18 093 000

Not 2 Hyresintäkter

	2017	2016
Hyror lägenheter	3 947 669	3 947 098
Hyror lokaler	112 804	75 345
Hyror garage	60 440	52 535
Hyror carport	47 520	47 520
Hyror med p-plats med el	36 770	40 500
Debiterad elkraft	249 786	261 646
	4 454 989	4 424 644

Not 3 Taxbundna kostnader och uppvärmning

	2017	2016
El	835 160	878 304
Sophämtning	108 808	107 545
Vatten	484 758	445 511
Snöröjning	41 599	43 667
Oljekostnader	41 805	33 967
Kabel-TV	178 387	178 979
	1 690 517	1 687 973

Not 4 Fastighetens kostnader

	2017	2016
Fastighetsförsäkring	100 992	95 607
Städning entreprenad	157 500	157 500
Fastighetsskötsel entreprenad	321 861	288 275
OVK	7 500	0
Övriga fastighetskostnader	24 102	34 505
Ianspråktagande av yttre fond	-800 000	0
	-188 045	575 887

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	104 020	100 810
Övriga anställda	28 800	10 600
	132 820	111 410
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	25 425	19 297
	25 425	19 297
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	158 245	130 707

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 710 791	32 897 415
Inköp	0	813 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 710 791	33 710 791
Ingående avskrivningar	-10 813 812	-9 807 654
Årets avskrivningar	-1 018 061	-1 006 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 831 873	-10 813 812
Utgående redovisat värde	21 878 918	22 896 979
Taxeringsvärden byggnader	45 264 000	45 264 000
Taxeringsvärden mark	20 608 000	20 608 000
	65 872 000	65 872 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	832 277	832 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	832 277	832 277
Ingående avskrivningar	-832 277	-832 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-832 277	-832 277
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Andel i SBC	3 500	
Nordea Likvidinvest	4 696	4 680
	8 196	4 680

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående saldo	3 030 029	2 930 029
Årets avsättning	197 616	100 000
Ianspråktagande av yttre fond	-800 000	0
	2 427 645	3 030 029

Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea		
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	1 630 960	1 630 960
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	15 917 635	15 525 375
	17 548 595	17 156 335

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	25 762	21 182
Upplupen elkostnad	109 494	115 740
Förutbetald hyresavgift	385 192	372 661
Övriga interimsskulder	23 124	37 695
	543 572	547 278

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.


Norrtälje den 25/3 2018



Jessica Jansdotter



Helena Gräsman



Christoffer Renman

Kerstin von Schmalensee Samson.
Kerstin von Schmalensee Samson



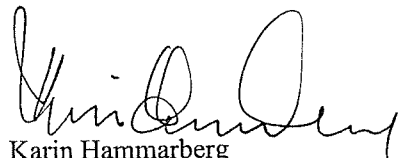
Börje Lundin



Roine Zetterqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 26/3 2018



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Dalen

Org.nr 714400-2164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dalen för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Dalen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

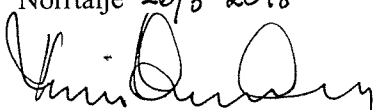
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Norrtälje 26/3 2018



Karin Hamamrberg
Auktoriserad revisor