

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Dalen

Org nr: 793200-0099



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dalen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-20.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är ca 284 tkr sämre än föregående år främst genom att drifts- och avskrivningskostnaderna är högre 2020. Den elsanering som genomförts under året har till största delen finansierats genom en delinlösen av fonder som föreningen har. Utgifter för elsaneringen hamnade på ca 2 018 tkr och har fördelats genom att 1 000 tkr läggs som investering med en avskrivningskostnad som följd och dels som ett underhåll på ca 1 018 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 136 % till 183 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 162 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -546 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Åkern 2 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 45 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-1965. Fastighetens adress är Fröjavägen 10 A-F på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Jämtlands Läns Försäkringsbolag.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen fr o m 2020-06-01, (HSB t o m 2020-05-31)	Fastighetsskötsel
Riksbyggen fr o m 2020-06-01, (HSB t o m 2020-05-31)	Snöröjning
Jämtkraft AB	El & Fjärrvärme
Östersunds kommun	Sophämtning, vatten & avlopp
Comhem AB	Kabel-TV
IP-Only	Bredband/Fiber

Lägenhetsfördelning	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	9	Garage	24
2 rum och kök	9	P-platser	32
3 rum och kök	27		

Total tomtarea	7 140 m ²
Total bostadsarea	2 941 m ²
Total lokalarea	391 m ²

Årets taxeringsvärde	30 575 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 575 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 tkr och planerat underhåll för 1 344 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (153 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Elsanering	1 017 813
Källardörrar mm	66 885
Dränering mm	259 127

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Lehman	Ordförande	2021
Agneta Sundvisson	Sekreterare	2022
Ingvar Källström	Ledamot	2021
Maria Berggren	Ledamot	2021
Vakant	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Gharibeh	Suppleant	2022
Charlotte Tallyen	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mildred Larsson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Styrelsen	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

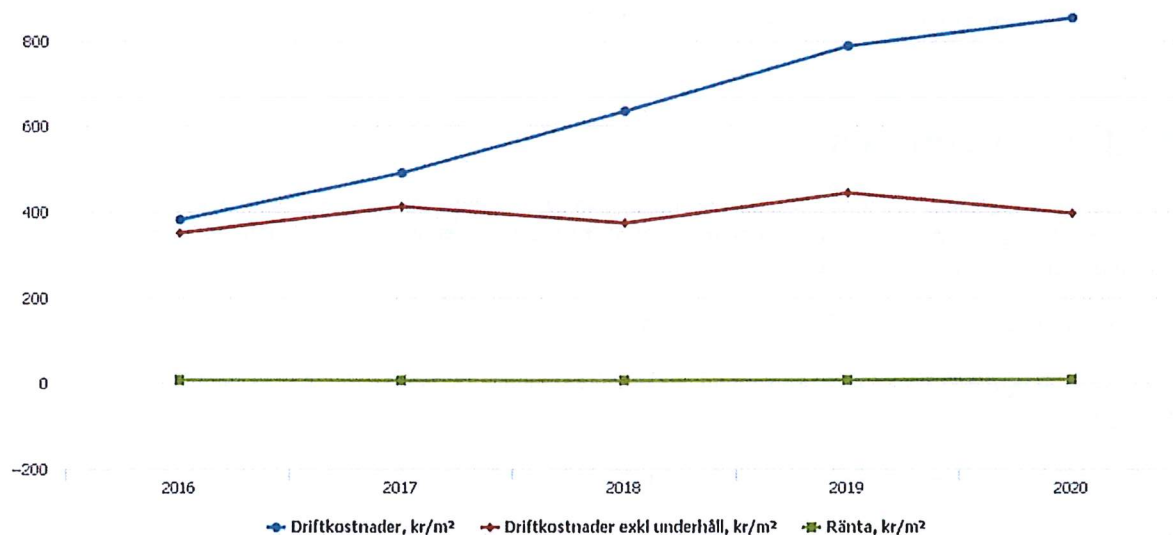
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 45 bostadsrätter placerade (föregående år 45 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 087	2 045	2 007	1 965	1 918
Resultat efter finansiella poster	-707	-423	-635	270	571
Årets resultat	-707	-423	-635	270	571
Resultat exklusive avskrivningar	-546	-312	-483	504	928
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-996	-812	-683	4	257
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	153	170	60	170	201
Balansomslutning	3 737	4 825	5 094	5 818	5 588
Kassaflöde, indirekt metod	-245	-128	-517	1 348	975
Soliditet %	35	42	48	53	50
Likviditet %, inkl. låneomförh. 2021	36	136	216	286	772
Likviditet %, exkl. låneomförh. 2021	183	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	663	653	648	633
Driftkostnader, kr/m ²	853	787	635	490	381
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	396	443	373	411	350
Ränta, kr/m ²	9	7	6	6	7
Underhållsfond, kr/m ²	0	119	258	522	380
Lån, kr/m ²	683	704	727	744	670
Skuldkvot %	0,93	0,95	1,04	1,00	0,94



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	303 600	350 118	1 690 259	-422 826
Disposition enl. årsstämmebeslut			-422 826	422 826
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-800 000	800 000	
Årets resultat				-707 204
Vid årets slut	303 600	118	1 617 433	-707 204

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 267 433
Årets resultat	-707 204
Årets fondavsättning	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	800 000
Summa	910 229

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	910 229
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 087 194	2 044 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 159	144 049
Summa rörelseintäkter		2 155 353	2 188 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 508 301	-2 313 291
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 169	-86 493
Personalkostnader	Not 6	-78 694	-81 985
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-161 614	-111 031
Summa rörelsekostnader		-2 840 778	-2 592 800
Rörelseresultat		-685 426	-404 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 731	2 839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 510	-21 426
Summa finansiella poster		-21 779	-18 587
Resultat efter finansiella poster		-707 204	-422 826
Årets resultat		-707 204	-422 826

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 532 525	607 889
Summa materiella anläggningstillgångar		1 532 525	607 889
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 330 987	3 130 987
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 330 987	3 130 987
Summa anläggningstillgångar		2 863 512	3 738 876
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	430
Övriga fordringar, skattekonto		8 130	8 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	92 690	59 834
Summa kortfristiga fordringar		100 850	68 365
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	772 813	1 018 154
Summa kassa och bank		772 813	1 018 154
Summa omsättningstillgångar		873 662	1 086 519
Summa tillgångar		3 737 175	4 825 395

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		303 600	303 600
Reservfond		95 421	95 421
Fond för yttre underhåll		118	350 118
Summa bundet eget kapital		399 139	749 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 617 433	1 690 259
Årets resultat		-707 204	-422 826
Summa fritt eget kapital		910 229	1 267 433
Summa eget kapital		1 309 368	2 016 572
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	2 009 320
Summa långfristiga skulder		0	2 009 320
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 009 320	59 920
Leverantörsskulder		49 910	149 374
Skatteskulder		8 123	5 783
Övriga skulder	Not 13	37 046	64 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	323 408	519 967
Summa kortfristiga skulder		2 427 807	799 503
Summa eget kapital och skulder		3 737 175	4 825 395

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-707 204	-422 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	161 614	111 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-545 590	-311 795
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-32 485	29 463
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-321 097	222 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-899 172	-59 336
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 086 250	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 886 250	0
Finansieringsverksamheten		
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	1 800 000	0
Förändring av skuld	-59 920	-68 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 740 080	-68 400
Årets kassaflöde	-245 341	-127 736
Likvidamedel vid årets början	1 018 154	1 145 890
Likvidamedel vid årets slut	772 813	1 018 154
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader/bostadslånepost	Linjär	25
Standardförbättringar	Linjär	5 - 30
Markanläggningar	Linjär	20

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 986 636	1 949 892
Hyror, garage	64 125	64 800
Hyror, p-platser	36 433	29 820
Summa nettoomsättning	2 087 194	2 044 512

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	40 194	40 656
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	13 400	9 272
Inkasso	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	3
Andrahandsuthyrning	12 228	6 000
Påminnelseavgifter	600	420
Köksfläktar mm boende	1 200	23 300
Försäkringsersättningar	0	64 038
Summa övriga rörelseintäkter	68 159	144 049

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-1 343 825	-1 010 615
Reparationer	-76 244	-162 582
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 055	-69 715
Försäkringspremier	-54 879	-54 410
Kabel- och digital-TV	-43 696	-42 331
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 375
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 126	-11 833
Snö- och halkbekämpning	-12 106	-14 565
Förbrukningsinventarier	-7 592	-4 765
Fordons- och maskinkostnader	0	-89
Vatten	-100 651	-88 350
Fastighetsel	-143 689	-170 127
Uppvärmning	-396 099	-447 315
Sophantering och återvinning	-71 032	-64 147
Förvaltningsarvode drift, skötsel	-178 306	-163 072
Summa driftskostnader	-2 508 301	-2 313 291

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-62 335	-52 885
Övriga förvaltningskostnader	-9 984	-12 102
Inkasso mm	-675	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 865	-12 316
Telefon och porto	0	-180
Medlems- och föreningsavgifter	-5 590	-5 490
Bankkostnader	-2 720	-2 620
Summa övriga externa kostnader	-92 169	-86 493

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-64 400	-53 200
Sammanträdesarvoden	0	-9 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-8 750
Övriga personalkostnader	0	-250
Sociala kostnader	-13 794	-10 785
Summa personalkostnader	-78 694	-81 985

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-103 039	-103 039
Avskrivning Markanläggningar	-7 992	-7 992
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 583	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-161 614	-111 031

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 732 600	2 732 600
Bostadslånepost	702 025	702 025
Tillkommande utgifter	3 289 929	3 289 929
Markanläggning	159 840	159 840
	6 884 394	6 884 394
Årets anskaffningar		
Elsanering	1 000 000	0
IP only	86 250	0
	1 086 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 970 644	6 884 394
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 970 592	-2 867 553
Tillkommande utgifter	-3 289 929	-3 289 929
Markanläggningar	-15 984	-7 992
	-6 276 505	-6 165 474
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-103 039	-103 039
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-50 583	0
Årets avskrivning markanläggningar	-7 992	-7 992
	-161 614	-111 031
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 438 119	-6 276 505
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 532 525	607 889
Varav		
Byggnader	360 994	464 033
Tillkommande utgifter	1 035 667	0
Markanläggningar	135 864	143 856
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 800 000	29 800 000
Lokaler	775 000	775 000
Totalt taxeringsvärde	30 575 000	30 575 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 958 000</i>	<i>21 958 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 617 000</i>	<i>8 617 000</i>

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Stratega 30 samt en aktieobligation	1 330 987	3 130 987
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 330 987	3 130 987

Marknadsvärde på bokslutsdagen var 1 832 313 kr.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 204	8 861
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 938	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 026	11 046
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 523	39 927
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 690	59 834

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	3 008	807 632
PlusGiro	48 673	49 523
Konto Nordea	961	961
Transaktionskonto, Swedbank	720 171	160 038
Summa kassa och bank	772 813	1 018 154

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 009 320	2 069 240
Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut	-59 920	-59 920
Nästa års kortfristiga del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 949 400	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 009 320

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,1%	2021-09-21	1 046 500,00	0	26 000,00	1 020 500,00
NORDEA	1,1%	2021-09-28	1 022 740,00	0	33 920,00	988 820,00
Summa			2 069 240,00	0,00	59 920,00	2 009 320,00

*Senast kända räntesatser

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	37 046	37 046
Skuld sociala avgifter och skatter	0	27 413
Summa övriga skulder	37 046	64 459

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 794	0
Upplupna räntekostnader	464	626
Upplupna driftskostnader, snö/sand	4 813	6 120
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 638	268 570
Upplupna elkostnader	15 180	18 694
Upplupna värmekostnader	43 445	49 189
Upplupna kostnader för renhållning	3 213	2 294
Upplupna styrelsearvoden	64 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 466
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 461	168 008
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 408	519 967

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 875 100	4 875 100

Not Eventualförpliktelser

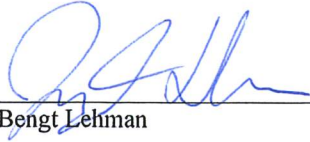
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Frösön 2021-05-05
Ort och datum



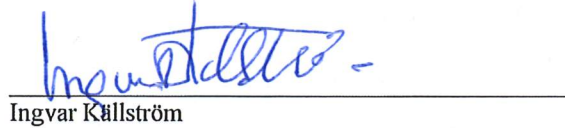
Bengt Lehman



Agneta Sundvisson



Maria Berggren



Ingvar Källström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -



Mildred Larsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalen Organisationsnummer 793200-0099

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Dalen för året 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att års-redovisningen 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.

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

Uttalanden

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 31

december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Dalen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Frösön 2021-

Mildred Larsson

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

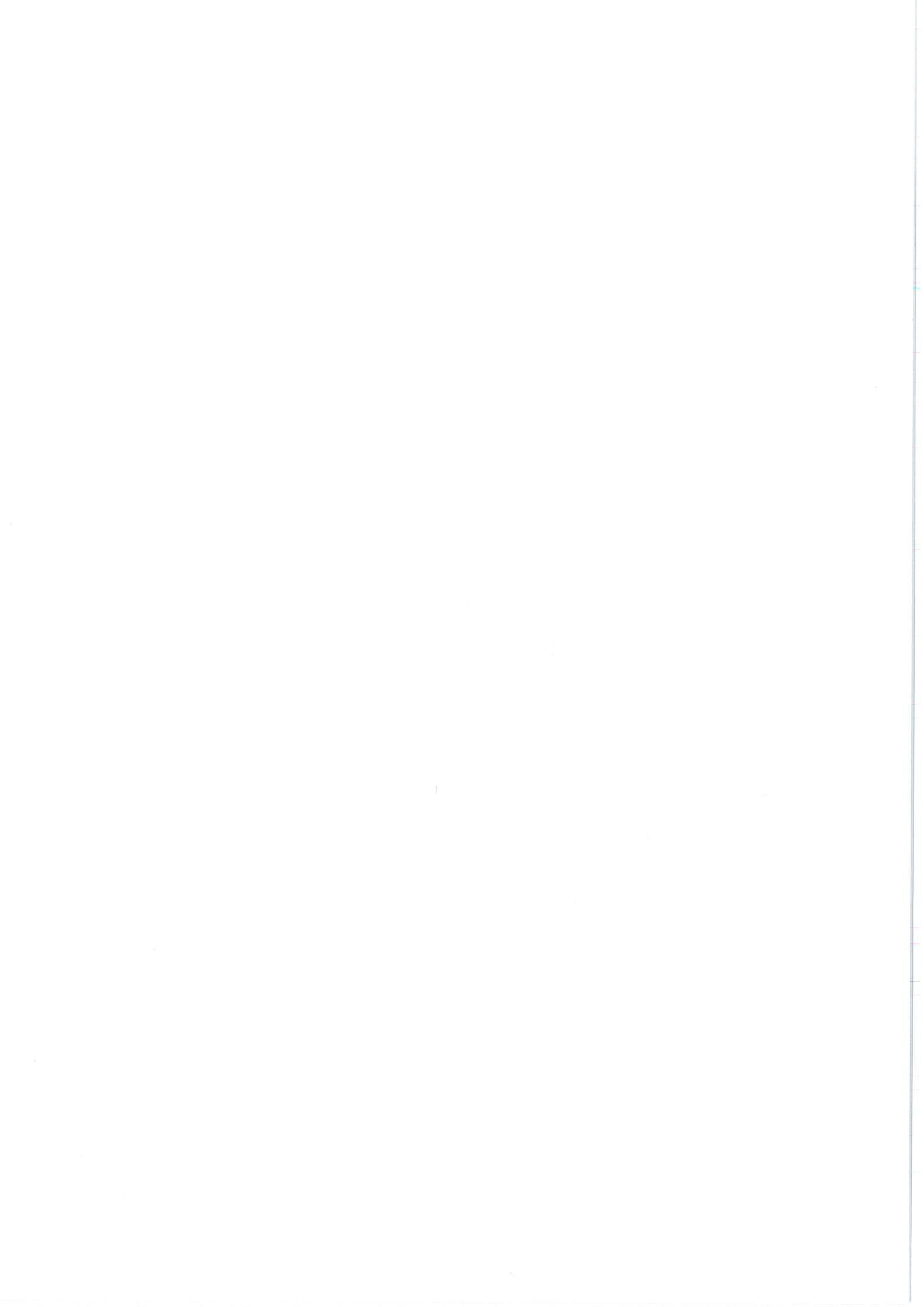
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning



BRF Dalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Dalen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

