

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Dalen  
Org nr: 793200-0099



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter .....	12

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dalen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen Brf Dalen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, i fastigheten Åkern 2, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är ca 300 tkr lägre än föregående år främst beroende av högre kostnad för underhåll, men även att man under 2016 bokade in värdeökningen på fonderna i Nordea som en intäkt.

Driftkostnaderna i föreningen förutom underhållet följer i stort som föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 235 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 504 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Jämtlands Läns Försäkringsbolag. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen

HSB

HSB

Jämtkraft AB

Teknisk Förvaltning; Östersunds Kommun

Comhem AB

IP-Only

Ekonomisk Förvaltning

Fastighetsskötsel

Snöröjning

El&Fjärrvärme

Sophämtning, vatten&avlopp

Kabel-TV

Bredband/Fiber

### Lägenhetsfördelning

1 rok	på i genomsnitt 40,4 m <sup>2</sup>	9 st
2 rok	på i genomsnitt 59,4 m <sup>2</sup>	9 st
3 rok	på i genomsnitt 75,3 m <sup>2</sup>	18 st
3 rok	på i genomsnitt 76,4 m <sup>2</sup>	9 st

### Dessutom tillkommer:

24 st Garage	30 st P-platser
--------------	-----------------

Total bostadsarea:	2 941 m <sup>2</sup>
Total lokalarea, garage:	391 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	20 602 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 602 000 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 75 tkr och planerat underhåll för 232 tkr. Underhållskostnaderna avser 97 tkr i ventilbyte och asbestsanering, 113 tkr fönsterbyte och 22 tkr underhållplan.

Föreningens underhållsfond uppgår per 2017-12-31 till 1 536 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Berglund	Ordförande	Stämman	2018
Cecilia Johansson	Sekreterare	Stämman	2018
Mats-Olov Berglund	Vice ordförande	Stämman	2018
Thomas Björling	Ledamot	Stämman	2018
Ingvar Källström	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Swanström	Stämman	2018
Jean Luc Kabisa	Stämman	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Mildred Larsson	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Karin Nilsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Pia Siljeström	Stämman
Karin Nilsson	Stämman

Föreningsvärd	Kommentar
Gustav Nilsson	2017-01-01--2017-05-31
Johannes Sjöman	2017-09-01-- fortfarande

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

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Bostadsrätterna är en rikstäckande intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. Medlemskapet ger bl a styrelsen råd och stöd i juridiska frågor. Styrelsen får nyhetsbrevet "Bostadsrätterna Direkt" med relevant och aktuell information 12 gånger per år. Tidningen "Din Bostadsrätt" distribueras till alla hushåll i föreningen fyra gånger om år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse skett, (2 st).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2018-04-01 .

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 648 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

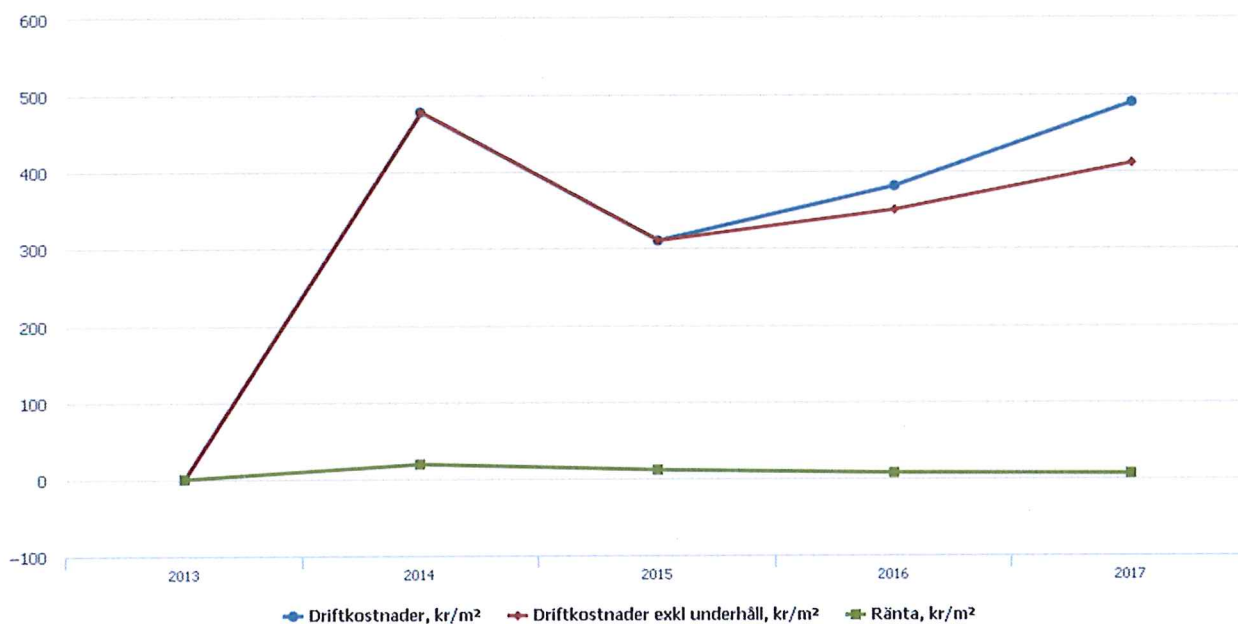
## Styrelsearbete

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda möten samt två arbetsmöten.  
Styrelsen har förutom löpande ärenden arbetat med upphandling av specifika underhållsarbeten.  
I nyhetsbrevet informeras löpande om styrelsens arbete och pågående/planerade aktiviteter.  
Exempel på övriga ärenden/åtgärder, stort som smått, som behandlats är;

Statuskontroll av lägenheterna	Byte av avstängningsventiler i källarna
Översyn av utomhusbelysningen	Driftmöte med HSB-service (uppföljning av avtalet)
Byte av ett antal fönster	Besiktning av lekplatserna
Översyn och justering av källardörrarna	Montering av ledstång vid ingång 10 F
Rensning och dikning av slätten utanför hus A	Anskaffning av nya trädgårdsmöbler
Tidigarelagd låsning av portarna till kl. 19.00	Utveckling av en Hemsida för föreningen
Utformning av Trivsel-och ordningsregler	"Gårdsdagar" anordnade i maj och oktober

Uppföljning av tidigare OVK (obligatorisk ventilationskontroll)  
Återkommande åtgärder enligt SBA (systematiskt brandskyddsarbete)  
Anlitat projektledare för ventilationsarbetet; byte av takfläktar, spiskåpor och frånluftsdon  
Kompletterat förenings försäkring med en olycksfallsdel  
Deltagit i Riksbyggens styrelsekurser och temakvällar.  
Pga kö till garage har beslut fattats om att se över avtal om nyttjande av garage.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 965	1 918	1 921	1 853	0
Resultat efter finansiella poster	270	571	413	-230	0
Årets resultat	270	571	413	-199	0
Resultat exklusive avskrivningar	504	928	751	139	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4	257	451	139	0
Avsättning till underhållsfond kr/m²	170	201	90	0	0
Balansomslutning	5 818	5 588	5 026	4 499	0
Kassaflöde, indirekt metod	1 348	975	755	0	0
Soliditet %	53	50	44	40	0
Likviditet %	286	772	670	710	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	648	633	634	613	0
Driftkostnader, kr/m²	432	381	310	478	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	363	350	310	478	0
Ränta, kr/m²	6	7	11	19	0
Underhållsfond, kr/m²	461	380	210	120	0
Lån, kr/m²	657	670	687	698	0
Skuldkvot %	1	1	1	1	0

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	303 600	1 267 438	568 084	570 564
Disposition enl. årsstämmobeslut			570 564	-570 564
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-231 598	231 598	
Årets resultat				269 598
<b>Vid årets slut</b>	<b>303 600</b>	<b>1 535 840</b>	<b>870 245</b>	<b>269 598</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 138 647
Årets resultat	269 598
Årets fondavsättning	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	231 598

**Summa** 1 139 843

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 1 139 843

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 965 467	1 918 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	205 767	453 581
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 171 234</b>	<b>2 371 729</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 440 393	-1 269 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 050	-95 488
Personalkostnader	Not 6	-68 072	-56 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-234 636	-357 247
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 885 151</b>	<b>-1 778 818</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>286 082</b>	<b>592 912</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 938	173
Räntekostnader och liknande poster		-18 422	-22 521
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 484</b>	<b>-22 348</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>269 598</b>	<b>570 564</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>269 598</b>	<b>570 564</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	711 084	945 720
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>711 084</b>	<b>945 720</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 351 561	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 351 561</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 062 645</b>	<b>945 720</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 151	0
Övriga fordringar	Not 12	8 101	8 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	77 778	47 049
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 030</b>	<b>55 998</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	3 222 053
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>3 222 053</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 662 764	1 364 465
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 662 764</b>	<b>1 364 465</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 755 794</b>	<b>4 642 516</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>5 818 439</b>	<b>5 588 236</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	303 600	303 600	
Reservfond	95 421	95 421	
Fond för yttre underhåll	1 535 840	1 267 438	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 934 861</b>	<b>1 666 459</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	870 245	568 084	
Årets resultat	269 598	570 564	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 139 843</b>	<b>1 138 647</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 074 704</b>	<b>2 805 106</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 129 160	2 182 020
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 129 160</b>	<b>2 182 020</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 920	52 000
Leverantörsskulder		229 518	190 127
Övriga skulder	Not 17	79 056	110 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	246 080	248 238
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>614 575</b>	<b>601 110</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>5 818 439</b>	<b>5 588 236</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	269 598	570 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	234 636	357 247
<b>Summa</b>	<b>504 234</b>	<b>927 811</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
	<b>504 234</b>	<b>927 811</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-37 031	55 923
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	5 544	45 698
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>472 747</b>	<b>1 029 432</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-3 351 561	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 351 561</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-44 940	-53 980
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-44 940</b>	<b>-53 980</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 923 754</b>	<b>975 452</b>
Likvida medel vid årets början	4 586 518	3 611 067
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 662 764</b>	<b>4 586 518</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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	33
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 904 717	1 862 448
Hyror, garage	43 200	43 500
Hyror, p-platser	18 050	14 950
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-150	-2 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-350	-650
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 965 467</b>	<b>1 918 148</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	32 400	32 400
Övriga ersättningar, kravavg., pant- och överlåtelseavgifter	5 960	0
Övriga rörelseintäkter, värdeutveckling Nordeafonder mm	167 407	421 181
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>205 767</b>	<b>453 581</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Underhåll	-231 598	-103 125
Reparationer	-75 175	-69 262
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 780	-63 548
Försäkringspremier	-53 961	-55 909
Kabel- och digital-TV	-40 938	-40 072
Obligatoriska besiktningar, lekplats	-6 750	0
Snö- och halkbekämpning	-6 667	-21 245
Förbrukningsinventarier	-49 009	-20 431
Vatten	-88 277	-82 883
Fastighetsel	-152 177	-146 624
Uppvärmning	-451 509	-464 523
Sophantering och återvinning	-65 852	-60 725
Förvaltningsarvode skötsel	-153 700	-141 528
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 440 393</b>	<b>-1 269 875</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-51 589	-50 252
Juridiska kostnader	-225	-765
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 600	0
Statuskontroll lägenheter	-45 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 380	-5 380
Konsultarvoden, energideklaration	-18 634	0
Bankkostnader	-2 136	-1 401
Övriga externa kostnader, radonmätning, stämma mm	-13 486	-37 690
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-142 050</b>	<b>-95 488</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Styrelsearvoden	-27 300	-11 299
Sammanträdesarvoden	-11 400	-14 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-22 750
Övriga kostnadsersättningar	-428	0
Sociala kostnader	-10 944	-7 609
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-68 072</b>	<b>-56 208</b>

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-103 039	-103 039
Avskrivningar tillkommande utgifter	-131 597	-131 597
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-122 611
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-234 636</b>	<b>-357 247</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 938	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	60
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	33
Övriga ränteintäkter, skattekonto	0	80
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 938</b>	<b>173</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnad	2 732 600	2 732 600
Bostadslånepost	702 025	702 025
Tillkommande utgifter	3 289 929	3 289 929
	<b>6 724 554</b>	<b>6 724 554</b>
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde	<b>6 724 554</b>	<b>6 724 554</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnad/ Bostadslånepost	-2 661 475	-2 558 436
Tillkommande utgifter	-3 117 359	-2 985 762
	<b>-5 778 834</b>	<b>-5 544 198</b>
Årets avskrivning		
Byggnad/ Bostadslånepost	-103 039	-103 039
Tillkommande utgifter	-131 597	-131 597
Summa ackumulerade avskrivningar	<b>-6 013 470</b>	<b>-5 778 834</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>711 084</b>	<b>945 720</b>
Varav		
Byggnad/ Bostadslånepost	670 111	773 150
Tillkommande utgifter	40 973	172 570

<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	14 751 000	14 751 000
Mark	5 851 000	5 851 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 602 000</b>	<b>20 602 000</b>

#### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	621 440	621 440
	621 440	621 440
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde	621 440	621 440
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-621 440	-498 829
	-621 440	-498 829
Årets avskrivning		
Inventarier, verktyg och installationer	0	-122 611
Summa ackumulerade avskrivningar	-621 440	-621 440
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Nordea Stratega 30	2 675 457	0
Nordea Stratega 10	208 184	0
Övriga Nordeafonder	467 920	0
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>3 351 561</b>	<b>0</b>

#### Not 12 Övriga fordringar

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattefordringar	0	852
Skattekonto	8 101	8 097
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 101</b>	<b>8 949</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald vattenavgift	7 875	0
Förutbetald renhållning	2 769	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 396	10 233
Förutbetald skötsel HSB	37 456	36 816
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter SBC m fl.	19 282	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>77 778</b>	<b>47 049</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea Stratega 30	0	2 572 262
Nordea Stratega 10	0	204 661
Nordea 0B459B, löptid 241216	0	208 000
Nordea 033A, löptid 180709	0	109 670
Nordea 033B, löptid 180709	0	127 460
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>3 222 053</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel SBAB	801 938	0
PlusGiro	314 636	308 722
Transaktionskonto	546 190	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 055 743
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 662 764</b>	<b>1 364 465</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	2 189 080	2 234 020
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut (kortfristig skuld)	-59 920	-52 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 129 160</b>	<b>2 182 020</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,62%	2018-09-20	1 116 020	0	17 520	1 098 500
NORDEA	0,63%	2018-09-26	1 118 000	0	27 420	1 090 580
<b>Summa</b>			<b>2 234 020</b>	<b>0</b>	<b>44 940</b>	<b>2 189 080</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 59 920 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



**Not 17 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	57 014	95 656
Skuld sociala avgifter och skatter	22 042	10 075
Clearing	0	5 014
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>79 056</b>	<b>110 745</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	342	474
Upplupna elkostnader	18 665	18 103
Upplupna värmekostnader	50 985	49 981
Upplupna kostnader för renhållning	2 286	2 251
Upplupna revisionsarvoden	0	8 000
Upplupna styrelsearvoden	0	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 634	16 859
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	167 169	152 570
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>246 080</b>	<b>248 238</b>

**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 875 100	4 875 100

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

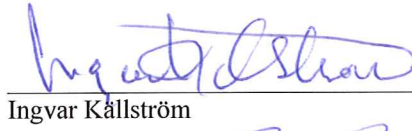
**Styrelsens underskrifter**

Frösön 2018-03-21



---

Birgitta Berglund



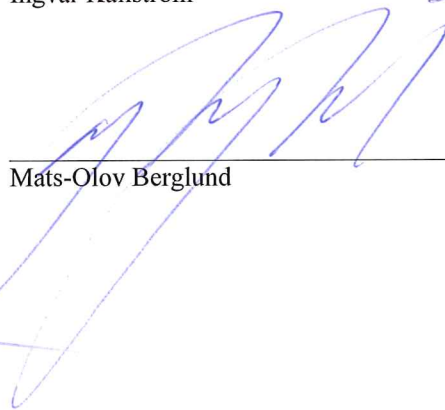
---

Ingvar Källström



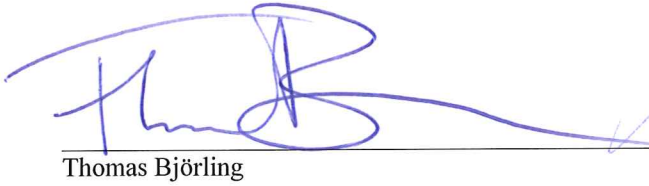
---

Cecilia Johansson



---

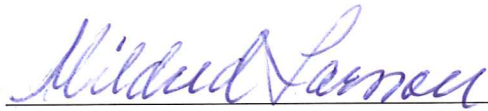
Mats-Olov Berglund



---

Thomas Björling

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-22



---

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 2017-01-01 – 2017-12-31.

#### *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 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 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.

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 2016 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 2017-01-01 - 2017-12-31.

#### *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 ersättningsskyldighet.

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 2018- 03 - 22



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.

#### **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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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 planenliga 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.



---

# 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

