

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

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  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-20.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. både ökade driftkostnader och ökade övriga externa kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökat planerat underhåll. Under 2018 lades fonderna i Nordea om och föreningen tog värdeminskningen som en kostnad.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 286 % till 216 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -483 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	32 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 88 tkr och planerat underhåll för 875 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (60 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**
**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Installationer, avstängningsventiler källare mm	106
Installationer, Ventilationsentreprenad	645
Dränering	81
Bygglov inglasning balkonger	6
Lekplats, gunga	37

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Berglund	Ordförande	2019
Cecilia Johansson	Sekreterare	2020
Thomas Björling	Ledamot	2019
Mats-Olov Berglund	Ledamot	2020
Ingvar Källström	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Swanström	Suppleant	2020
Kristoffer Virta	Suppleant	2019

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Larsson Mildred	Föreningsvald revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jean Luc Kabisa	2019

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 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 1,5 % från och med 2019-04-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 54 bostadsrätter placerade (föregående år 54 st).

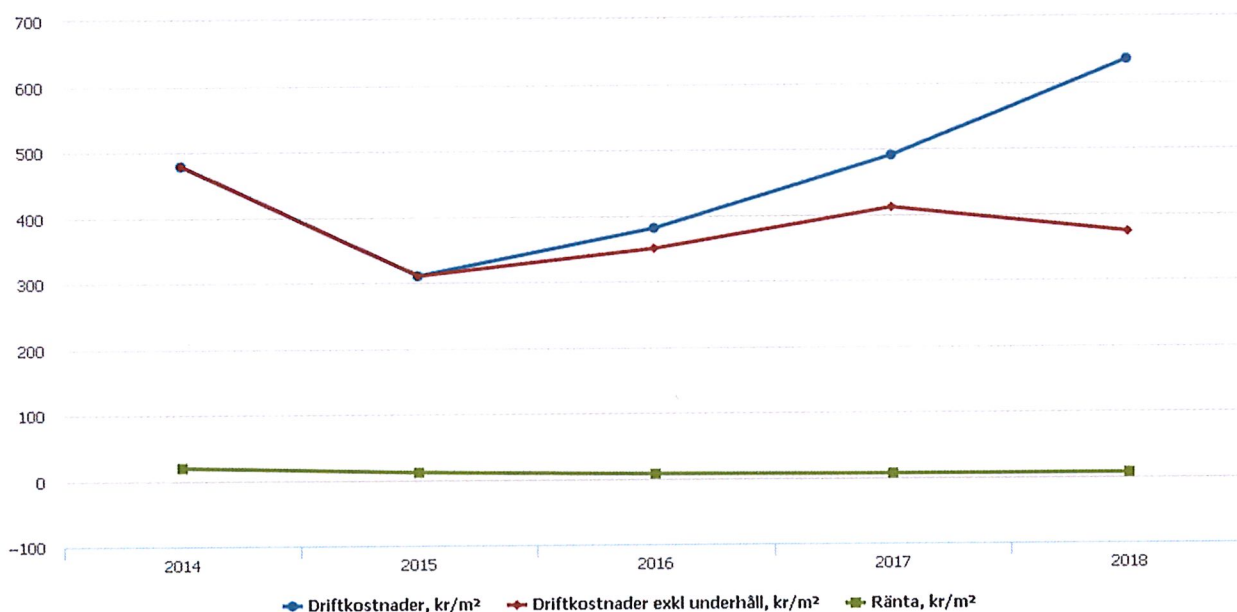
## Styrelseinformation

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten samt 2 arbetsmöten med återföring av statusbesiktning och ventilationsprojekt

- Ventilationsprojektet med byte av takfläktar, köksfläktar och ventiler i garage och källare är klart
- Dräneringsprojekt är påbörjat med bl a grävning av provgrop, filmning av dräneringsrör. Upprättande och utskick av förfrågningsunderlag är gjort. Dränering runt alla tre husen kommer att utföras under sommaren.
- Lekplatser;
  - målning av klätterställning/rutschkana
  - inköp av ny gunga
  - sanden är utbytt på hela lekplatsen samt i sandlådorna
  - lekstugan har fått ny placering
- Uteplatserna på samtliga gårdar är upprustade
- Gårdsmiljön har fått ett lyft med nyplantering av buskar
- SBA (systematiskt brandskyddsarbete) återkommande genomgång/brandsyn har utförts
- Bygglovsansökan för inglasning balkonger är beviljad och gäller i 5 år
- Dörrstängare har bytts ut till cykelrum och
- Genomgång av samtliga portlås har skett
- Gårdsdagar vår och höst
- Styrelseledamöter har deltagit i Riksbyggens olika temakvällar, i utbildningssyfte
- Avstängningsventiler i källargångarna har bytts ut
- Arbete med en hemsida för Brf Dalen är påbörjad

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 007	1 965	1 918	1 921	1 853
Resultat efter finansiella poster	-635	270	571	413	-230
Årets resultat	-635	270	571	413	-199
Resultat exklusive avskrivningar	-483	504	928	751	139
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-683	4	257	451	139
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	60	170	201	90	0
Balansomslutning	5 094	5 818	5 588	5 026	4 499
Kassaflöde, indirekt metod	-517	-2 924	975	755	0
Soliditet %	48	53	50	44	40
Likviditet %	216	286	772	670	710
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	653	648	633	634	613
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	635	432	381	310	478
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	373	363	350	310	478
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	6	6	7	11	19
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	258	461	380	210	120
Lån, kr/m <sup>2</sup>	642	657	670	687	698
Skuldkvot %	1,04	1,01	0,94	1,17	1,24



**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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	303 600	1 535 840	870 245	269 598
Disposition enl. årsstämmobeslut			269 598	-269 598
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-875 107	875 107	
Årets resultat				-635 305
<b>Vid årets slut</b>	<b>303 600</b>	<b>860 733</b>	<b>1 814 950</b>	<b>-635 305</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 139 843
Årets resultat	-635 305
Årets fondavsättning	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	875 107
<b>Summa</b>	<b>1 179 644</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **1 179 644**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 007 101	1 965 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 289	205 767
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 057 390</b>	<b>2 171 234</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 116 150	-1 440 393
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 994	-142 050
Personalkostnader	Not 6	-92 373	-68 072
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-152 004	-234 636
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 676 521</b>	<b>-1 885 151</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-619 131</b>	<b>286 082</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 940	1 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 114	-18 422
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 174</b>	<b>-16 484</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-635 305</b>	<b>269 598</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-635 305</b>	<b>269 598</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	718 920	711 084
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>718 920</b>	<b>711 084</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 130 987	3 351 561
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 130 987</b>	<b>3 351 561</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 849 907</b>	<b>4 062 645</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		255	7 151
Övriga fordringar		8 240	8 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	89 333	77 778
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>97 828</b>	<b>93 030</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 145 890	1 662 764
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 145 890</b>	<b>1 662 764</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 243 718</b>	<b>1 755 794</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 093 625</b>	<b>5 818 439</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<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	860 733	1 535 840	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 259 754</b>	<b>1 934 861</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 814 950	870 245	
Årets resultat	-635 305	269 598	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 179 644</b>	<b>1 139 843</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 439 398</b>	<b>3 074 704</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 077 720	2 129 160
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 077 720</b>	<b>2 129 160</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	59 920	59 920
Leverantörsskulder		263 274	229 518
Skatteskulder		2 088	0
Övriga skulder	Not 14	71 237	79 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	179 988	246 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>576 507</b>	<b>614 575</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 093 625</b>	<b>5 818 439</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-635 305	269 598
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	152 004	234 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-483 301</b>	<b>504 234</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 798	-37 031
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-38 068	5 545
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-526 168</b>	<b>472 747</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	220 574	-3 351 561
Investeringar i byggnader & mark	- 159 840	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>60 734</b>	<b>- 3 351 561</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-51 440	-44 940
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-51 440</b>	<b>-44 940</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 516 874</b>	<b>- 2 923 754</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 662 764</b>	<b>4 586 518</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 145 890</b>	<b>1 662 764</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
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.

## 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.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 921 011	1 904 717
Hyror, garage	59 400	43 200
Hyror, p-platser	27 290	18 050
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-450	-150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-150	-350
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 007 101</b>	<b>1 965 467</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	38 977	32 400
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 132	5 960
Fakturerade kostnader, inkasso	180	180
Övriga rörelseintäkter	0	167 227
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>50 289</b>	<b>205 767</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Underhåll	-875 107	-231 598
Reparationer	-87 786	-75 175
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 020	-64 780
Försäkringspremier	-56 788	-53 961
Kabel- och digital-TV	-41 587	-40 938
Obligatoriska besiktningar, lekplats	0	-6 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	-796	0
Snö- och halkbekämpning	-34 163	-6 667
Statuskontroll	-3 250	0
Förbrukningsinventarier	-9 323	-49 009
Vatten	-94 754	-88 277
Fastighetsel	-162 400	-152 177
Uppvärmning	-463 051	-451 509
Sophantering och återvinning	-68 170	-65 852
Förvaltningsarvode drift	-152 955	-153 700
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 116 150</b>	<b>-1 440 393</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-52 024	-51 589
Inkasso	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 904	-5 600
Statuskontroll lägenheter	0	-45 000
Medlems- och föreningsavgifter	-5 380	-5 380
Konsultarvoden, energideklaration	0	-18 634
Bankkostnader	-234 511	-2 136
Övriga externa kostnader, radonmätning, stämma mm	-12 951	-13 486
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-315 994</b>	<b>-142 050</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-51 300	-27 300
Sammanträdesarvoden	-7 950	-11 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 361	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	-279	-428
Övriga personalkostnader, utbildning	-1 500	0
Sociala kostnader	-13 983	-10 944
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-92 373</b>	<b>-68 072</b>

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-103 039	-103 039
Avskrivning Markanläggningar, stenyta	-7 992	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 973	-131 597
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-152 004</b>	<b>-234 636</b>

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 732 600	2 732 600
Bostadslånepost	702 025	702 025
Tillkommande utgifter	3 289 929	3 289 929
Markanläggning	0	0
	<b>6 724 554</b>	<b>6 724 554</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	159 840	0
	<b>159 840</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 884 394</b>	<b>6 724 554</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader/bostadslånepost	- 2 764 514	-2 661 475
Tillkommande utgifter	-3 248 956	-3 117 359
	<b>- 6 013 470</b>	<b>- 5 778 834</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning Byggnader/bostadslånepost	-103 039	-103 039
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 973	-131 597
Årets avskrivning markanläggningar, stenyta	-7 992	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 165 474</b>	<b>- 6 013 470</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>718 920</b>	<b>711 084</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader/bostadslånepost	567 072	670 111
Tillkommande utgifter	0	40 973
Markanläggningar, stenyta	151 848	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	20 000 000	20 000 000
Lokaler	602 000	602 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 602 000</b>	<b>20 602 000</b>
varav byggnader	14 751 000	14 751 000
varav mark	5 851 000	5 851 000

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	621 440	621 440
	<b>621 440</b>	<b>621 440</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	-621 440	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>- 621 440</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>621 440</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-621 440	-621 440
	<b>- 621 440</b>	<b>- 621 440</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	621 440	0
	<b>621 440</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>- 621 440</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea Stratega 30	3 130 987	2 675 457
Nordea Stratega 10	0	208 184
Övriga Nordeafonder	0	467 920
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>3 130 987</b>	<b>3 351 561</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 599	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 006	37 456
Förutbetald vattenavgift	8 693	7 875
Förutbetald renhållning	3 003	2 769
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 622	10 396
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 410	19 282
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>89 333</b>	<b>77 778</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel SBAB	804 868	801 938
PlusGiro	46 549	314 636
Konto Nordea	961	0
Transaktionskonto, Swedbank	293 511	546 190
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 145 890</b>	<b>1 662 764</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Inteckningslån	2 137 640	2 189 080
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-59 920	-59 920
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 077 720</b>	<b>2 129 160</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,96%	2020-09-21	1 098 500	0	26 000	1 072 500
NORDEA	0,99%	2020-09-28	1 090 580	0	25 440	1 065 140
<b>Summa</b>			<b>2 189 080</b>	<b>0</b>	<b>51 440</b>	<b>2 137 640</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 59 920 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 239 680 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 838 040 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	42 499	57 014
Skuld sociala avgifter och skatter	28 018	22 042
Avräkning påminnelseavgifter	720	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>71 237</b>	<b>79 056</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	2 646	342
Upplupna elkostnader	18 262	18 665
Upplupna värmekostnader	51 651	50 985
Upplupna kostnader för renhållning	2 069	2 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 113	6 634
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 247	167 169
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>179 988</b>	<b>246 080</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
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.



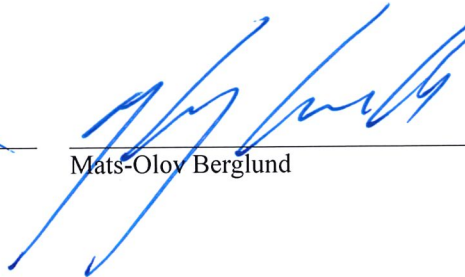
**Styrelsens underskrifter**

Frösön 2019-03-20

  
\_\_\_\_\_  
Birgitta Berglund


  
\_\_\_\_\_  
Cecilia Johansson

  
\_\_\_\_\_  
Thomas Björling

  
\_\_\_\_\_  
Mats-Olof Berglund

  
\_\_\_\_\_  
Ingvar Källström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20

  
\_\_\_\_\_  
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 2018-01-01 – 2018-12-31.

#### *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 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

#### *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 2019- 03-20

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 skuldtyngd 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.

### **Arsavgift**

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.