

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Dalängen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalängen, 716401-3570, i Håbo kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Brf Dalängen är av Skatteverket klassad som ett privatbostadsföretag, d v s en så kallad ”Äkta bostadsrättsförening”. Föreningen har ingen egentlig huvudman.

Föreningen har 46 bostadsrätter i småhus på fastigheten Bålsta 48:1. Den totala bostadsytan är 4 213 kvm enligt taxeringsbeslut.

Ekonomisk förvaltare har Upplands Brf Service AB varit. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Uppsala.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 64 medlemmar. Under året har 4 medlemmar avgått, och 3 medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar våd årets slut är 63.

Av föreningens 46 lägenheter har under 2018 tre lägenheter överlåtits.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Arne Andersson	Ordförande
Hans Ekeberg	Sekreterare
Maj Ibbinger	Ledamot
Sofi Loginger	Ledamot
Krister Wallenius	Ledamot

Suppleanter har Carina Holt, Robert Pettersson och Tommy Thuresson varit.

Vicevärd har Tommy Thuresson varit.

Revisor har Niklas Feiff varit. Revisorssuppleant har Percy Feiff varit.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018.

Extra stämma för att godkänna nya stadgar hölls den 26 maj 2018.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Händelser under året

Gemensambetsplats

På förslag från en medlem har det vid årsstämman 2018 beslutats att inrätta en gemensambetsplats, kallad G-platsen, vid lekplatsen på Krusbärsstigen. Platsen bestod av en gungställning och en sandlåda som hade konverterat till toalett för katter. Sandlådan tömdes och delar av sargen demonterades. Bärlager, sättsand och marktegel har kommit på plats i nämnd ordning.

Två rabatter med klängväxter, perenner och lökar har anlagts, samt att skärmar har monterats på de två sidor som har sargen kvar och vetter mot de närmast belägna husen.

På platsen fanns tidigare ett bord och tre markfasta bänkar som har utökats med ytterligare två markfasta bord, samt ett bänkbord för 8 personer. Under våren 2019 kompletterades platsen med ett till likadant bänkbord. Kostnaden för G-platsen blev totalt ca 50 000 kr.

Byte värme/fläktssystem

Efter upphandling har 3 hus har fått nya värmeåtervinningsaggregat RDKS, samt ny fläkt i tvättstugan. Resterande 43 hus planeras få nya aggregat och fläktar under 2019.

Totalt beräknas bytet kosta ca 2,2 miljoner kr.

Energideklaration

En energideklaration har upprättats, då det gått 10 år sedan sist.

Övrigt Underhåll

Vid fyra hus har grävning och återfyllning skett pga. sjunkande mark. 5 elmätarskåp har sänkts. 5 värmeaggregat har bytts ut.

Gatubelysningen på Vinbärs- och Krusbärsstigen, 28 lampor, har bytts till LED. Alla husnummerskyltar byttes, för att underlätta orienteringen i området.

Städdagar genomfördes 26 maj och 27 oktober.

I övrigt allmänt underhåll av hus och mark.

Flerårsöversikt

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	2 533	2 533	2 532	2 530	2 526
Resultat efter finansiella poster	477	887	592	748	810
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	22%	20%	15%	15%	13%
Lån kr/m ²	5 185	5 324	5 551	5 804	5 887

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 145 160	685 146	3 149 848	887 489	5 867 643
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning t underhållsfond		100 000	-100 000		
Ianspråktagande underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			887 489	-887 489	
Årets resultat				477 411	477 411
Belopp vid årets utgång	1 145 160	785 146	3 937 337	477 411	6 345 054

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 937 337 kr
Årets resultat	<u>477 411 kr</u>
	4 414 748 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	100 000 kr
I ny räkning överföres	<u>4 314 748 kr</u>
	4 414 748 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>2 532 905</u>	<u>2 533 040</u>
		2 532 905	2 533 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-864 249	-623 383
Underhållskostnader	Not 3	-234 245	-79 045
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 009	-62 290
Personalkostnader	Not 5	-171 811	-142 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7	<u>-346 282</u>	<u>-346 282</u>
		-1 680 596	-1 253 663
Rörelseresultat		852 309	1 279 377
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 168	8 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-384 066</u>	<u>-400 387</u>
		-374 898	-391 888
Årets resultat		477 411	887 489

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	24 592 815	24 894 017
Maskiner, inventarier och installationer	Not 7	135 240	180 320
		<u>24 728 055</u>	<u>25 074 337</u>
Summa anläggningstillgångar		24 728 055	25 074 337
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Skattekonto		25 207	648
Skattefordringar		0	2 182
Övriga kortfristiga fordringar		5 341	0
Förutbetalda kostnader	Not 8	11 727	11 011
		<u>42 275</u>	<u>13 841</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	3 819 481	3 516 424
		<u>3 819 481</u>	<u>3 516 424</u>
Summa omsättningstillgångar		3 861 756	3 530 265
SUMMA TILLGÅNGAR		28 589 811	28 604 602
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 145 160	1 145 160
Underhållsfond		785 146	685 146
		<u>1 930 306</u>	<u>1 830 306</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 937 337	3 149 848
Årets resultat		477 411	887 489
		<u>4 414 748</u>	<u>4 037 337</u>
Summa eget kapital		6 345 054	5 867 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	21 243 036	21 843 341
		<u>21 243 036</u>	<u>21 843 341</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		600 298	585 027
Leverantörsskulder	Not 11	10 683	9 057
Skatteskulder		85 346	5 391
Övriga skulder	Not 12	38 599	37 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	266 795	256 579
		<u>1 001 721</u>	<u>893 618</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 589 811	28 604 602

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Skatter och avgifter

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 0,75% av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften fastställs genom fastighetstaxering.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Vid årets utgång har föreningen ett taxerat underskott på 20 473 tkr.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2018	2017
Byggnad	100 år	100 år
Installation fiber	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2018	2017
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 468 112	2 468 112
Kabel-TV	57 408	57 408
Bostadsrättstillägg	5 520	5 520
Övrig ersättning	365	0
Överlåtelseavgifter	1 500	2 000
	<u>2 532 905</u>	<u>2 533 040</u>

Not 2

Driftskostnader

Förbrukningsinventarier o -material	13 680	9 865
Filter till värmefläktar	15 548	12 540
Markkostnader gemensamma områden	49 150	19 920
Vinterkostnader	42 375	29 321
Energideklaration	91 250	0
Elkostnader	25 804	22 349
Vattenavgifter	15 484	6 195
Sophämtning	123 785	128 786
Grovsopor	9 598	8 569
Försäkring	69 644	65 435
Kabel-TV	57 408	57 408
	<u>513 726</u>	<u>360 388</u>
Fastighetsavgift	350 523	262 995
Summa driftskostnader	864 249	623 383

Not 3	2018	2017
Underhållskostnader		
VVS	49 614	25 983
Byte värmeåtervinningsaggregat o fläktar	143 944	0
Värmeanläggningar övrigt	8 533	10 026
Fläktar övrigt	1 584	4 125
Elreparationer	21 596	0
Hus utvändigt	7 073	24 871
Förråd	0	14 040
Sophantering	1 901	0
	<u>234 245</u>	<u>79 045</u>

Not 4		
Övriga externa kostnader		
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	14 601	14 223
Revisionsarvode (extern revisor)	12 813	11 875
Ekonomisk förvaltning	33 000	33 000
Bankavgifter	3 595	3 192
	<u>64 009</u>	<u>62 290</u>

Not 5		
Personalkostnader		
Föreningsarvode	49 900	50 200
Ersättning för underhållsarbeten	95 550	72 000
Bilersättning, skattefri	222	222
Sociala avgifter	26 139	20 241
	<u>171 811</u>	<u>142 663</u>

Not 6		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	<u>32 120 170</u>	<u>32 120 170</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>32 120 170</u>	<u>32 120 170</u>
Ingående avskrivningar	-7 226 153	-6 924 951
Årets avskrivningar	<u>-301 202</u>	<u>-301 202</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 527 355</u>	<u>-7 226 153</u>
Utgående redovisat värde	24 592 815	24 894 017
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 622 000	20 530 000
Taxeringsvärde mark	<u>18 124 000</u>	<u>14 536 000</u>
	49 746 000	35 066 000

Not 7		
Maskiner, inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	320 439	95 039
Årets inköp (fiber)	0	225 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>320 439</u>	<u>320 439</u>
Ingående avskrivningar	-140 119	-95 039
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-45 080</u>	<u>-45 080</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-185 199</u>	<u>-140 119</u>
Utgående redovisat värde	135 240	180 320

Not 8	2018	2017
Förutbetalda kostnader		
Försäkring	11 727	11 011
	<u>11 727</u>	<u>11 011</u>

Not 9		
Kassa och bank		
Kassa	1 000	1 000
Handelsbanken	1 300 814	1 006 925
SBAB Sparkonto	2 517 667	2 508 499
	<u>3 819 481</u>	<u>3 516 424</u>

Not 10			
Skulder till kreditinstitut			
Långgivare, nr och räntesats	Villkors- ändringsdag	Belopp 2018	Belopp 2017
SBAB, 003 04 43558 9 0,73%	Rörlig	2 191 906	2 591 906
SBAB, 10 28204 7 2,32%	25-01-17	9 706 338	9 810 022
SBAB, 10 28545 3 1,37%	21-01-21	9 945 090	10 026 440
		<u>21 843 334</u>	<u>22 428 368</u>
Avgår kortfristig del		-600 298	-585 027
		<u>21 243 036</u>	<u>21 843 341</u>


Not 11		
Leverantörsskulder		
Ei	0	1 947
Sophämtning	0	1 360
Peter Spolare	1 800	0
Snöröjning	8 077	5 151
Handelsbanken	806	599
	<u>10 683</u>	<u>9 057</u>


Not 12		
Övriga skulder		
Inre reparationsfond	15 481	15 481
Källskatt december	12 610	13 620
Arbetsgivaravgifter december	10 508	8 463
	<u>38 599</u>	<u>37 564</u>

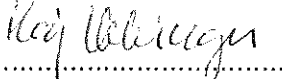
Not 13		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Ei	7 689	0
Vatten & avlopp	688	0
Sophämtning	21 164	0
Upplupna kostnadsräntor	60 256	60 843
Förutbetalda avgifter	176 998	195 736
	<u>266 795</u>	<u>256 579</u>

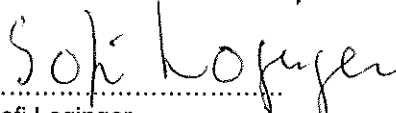
Not 14	2018	2017
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	30 313 000	30 313 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

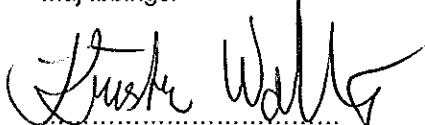
Bålsta den 25/3 2019


Arne Andersson

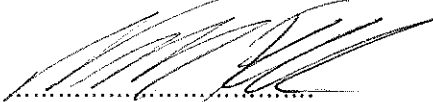

Hans Ekeberg


Maj Ibbinger


Sofi Loginger


Krister Wallenius

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 7/5 2019


Niklas Feiff
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalängen

Org.nr 716401-3570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalängen för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalängen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsbedömning i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

7/5-2019

Niklas Feiff

Auktoriserad revisor