

# Årsredovisning

för

## **BRF Dalen**

714400-2164

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande	Kerstin Schmalensee Samson	vald på 2 år 2019
Vice ordförande	Jan-Erik Olsson	vald på 1 år 2019
Sekreterare	Börje Lundin	vald på 2 år 2019
Ledamot	Jessica Jansdotter	vald på 2 år 2020
Ledamot	Helena Gräsman	vald på 2 år 2020
suppleant	Roine Zetterqvist	vald på 1 år 2020
suppleant	Christoffer Hallbäck	vald på 1 år 2020
suppleant	Nathalie Hallbäck	vald på 1 år 2020
Ekonomiskt ansvarig	Pia Uneffjord Högdahl	Företagare i redovisning

---

Revisor	Karin Hammarberg	Hammarbergs revisionsbyrå
Suppleant	Alexandra Lindqvist	Hammarbergs revisionsbyrå

Valberedning                      Styrelsen

Fastigheten Dalen1 har 90 lägenheter som benämns bostadsrätter

**Under verksamhetsåret 2020 har följande genomförts:**

Vissa delar av husfasaderna har lagats och målats. Ommålning av fasaderna kommer att göras på hus 28 och 34 under 2021.

Portdörrarna byttes ut under våren.

Kaklet vid portarna har tagits ner och återställning har gjorts.

Bergvärmen fungerar bra. Ingen olja till pannorna har köps in under 2020, vilket är första gången sedan husen byggdes.

Radonsanering har gjorts och radonsug har installerats i hus 28 och 30.

Tvättstugan i 32 A har stängts och istället har upprustning skett av tvättstugorna i 32 B och 34 B.

Avbalkningen vid p-platserna närmast Grindvägen har reparerats.

Vi har installerat fyra elbilsplatser.

Ekonomi har skötts av Pia Uneffjord Högdahl, företagare i redovisning.

Fastigheten är försäkrad till sitt fulla värde hos bolaget Brandkontoret

Försäkring mot skadedjur är tecknat av Anticimex AB

Fastighetens taxeringsvärde är 74.440.000 kr

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat föreningens utveckling, ställning och resultat negativt.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 545	4 497	4 450	4 455
Resultat efter finansiella poster	-540	146	-40	-2
Soliditet (%)	9	11	17	21

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Yttre rep. fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	492 560	403 152	372 877	1 105 021	145 979	<b>2 519 589</b>
Disposition av föregående års resultat:			223 320	-77 341	-145 979	<b>0</b>
Årets resultat					-508 500	<b>-508 500</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>492 560</b>	<b>403 152</b>	<b>596 197</b>	<b>1 027 680</b>	<b>-508 500</b>	<b>2 011 089</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 027 680
årets förlust	-508 500
	<b>519 180</b>

disponeras så att	
Avsättes till yttre reparationsfond	223 320
i ny räkning överföres	295 860
	<b>519 180</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>	<b>2</b>		
Årsavgifter		4 544 798	4 496 710
Övriga rörelseintäkter		16 055	47 657
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 560 853</b>	<b>4 544 367</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-3 549 692	-2 851 383
Övriga externa kostnader		-142 372	-163 753
Personalkostnader	5	-160 338	-144 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 005 189	-1 005 189
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 857 591</b>	<b>-4 164 675</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-296 738</b>	<b>379 692</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 762	-233 713
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 762</b>	<b>-233 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-508 500</b>	<b>145 979</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-508 500</b>	<b>145 979</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-508 500</b>	<b>145 979</b>

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	18 863 351	19 868 540
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 863 351</b>	<b>19 868 540</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8, 9	8 160	8 160
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 160</b>	<b>8 160</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 871 511</b>	<b>19 876 700</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m. m.*

Råvaror och fömödenheter		94 456	84 541
<b>Summa varulager</b>		<b>94 456</b>	<b>84 541</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		35 375	41 223
Övriga fordringar		35 552	40 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 500	142 022
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>246 427</b>	<b>223 655</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 816 718	1 821 435
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 816 718</b>	<b>1 821 435</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 157 601</b>	<b>2 129 631</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

21 029 112

22 006 331

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		492 560	492 560
Fond för yttre underhåll	10	596 197	372 877
Reservfond		403 152	403 152
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 491 909</b>	<b>1 268 589</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 027 680	1 105 021
Årets resultat		-508 500	145 979
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>519 180</b>	<b>1 251 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 011 089</b>	<b>2 519 589</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 778 335	18 294 251
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 778 335</b>	<b>18 294 251</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 515 916	547 916
Leverantörsskulder		161 633	69 681
Övriga skulder		8 507	3 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	553 632	570 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 239 688</b>	<b>1 192 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 029 112</b>	<b>22 006 331</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 117 000	19 117 000
	<b>19 117 000</b>	<b>19 117 000</b>

### Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyror lägenheter	3 949 542	3 948 887
Hyror lokaler	100 704	112 704
Hyror garage	63 670	63 360
Hyror carport	47 520	47 520
Hyror med p-plats med el	37 830	39 100
Debiterad elkraft	0	233 489
Säkerhetsdörr	149 400	51 650
Debiterad elkraft	196 132	0
	<b>4 544 798</b>	<b>4 496 710</b>



### Not 3 Taxbundna kostnader och uppvärmning

	2020	2019
El	837 866	854 291
Sophämtning	118 336	113 112
Vatten	552 553	527 052
Snöröjning	6 362	84 192
Oljekostnader	-9 915	64 217
Kabel-TV	177 404	177 400
	<b>1 682 606</b>	<b>1 820 264</b>

### Not 4 Fastighetens kostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	108 034	106 266
Städning entreprenad	159 844	160 782
Fastighetskötsel entreprenad	253 566	311 858
Energideklaration	0	22 000
Övriga fastighetskostnader	22 669	38 153
installation laddstationer	34 500	0
Fastighetsskatt	135 010	130 330
Reparation underhåll	1 153 463	261 730
	<b>1 867 086</b>	<b>1 031 119</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse	107 600	104 800
Övriga anställda	35 200	19 500
	<b>142 800</b>	<b>124 300</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 538	20 050
	<b>17 538</b>	<b>20 050</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>160 338</b>	<b>144 350</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 710 791	33 710 791
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 710 791</b>	<b>33 710 791</b>
Ingående avskrivningar	-13 842 251	-12 837 062
Årets avskrivningar	-1 005 189	-1 005 189
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 847 440</b>	<b>-13 842 251</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 863 351</b>	<b>19 868 540</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 384 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	22 056 000	22 440 000
	<b>74 440 000</b>	<b>74 440 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	789 522	789 522
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>789 522</b>	<b>789 522</b>
Ingående avskrivningar	-789 522	-789 522
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-789 522</b>	<b>-789 522</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 160	8 160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 160</b>	<b>8 160</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 160</b>	<b>8 160</b>

### Not 9 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Andel i SBC	3 500	
Nordea Likvidinvest	4 660	4 690
	<b>8 160</b>	<b>4 690</b>

**Not 10 Fond för yttre underhåll**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående saldo	372 877	1 625 261
Årets avsättning	223 320	197 616
Ianspråktagande av yttre fond	0	-1 450 000
	<b>596 197</b>	<b>372 877</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Nordea</b>		
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	2 191 664	2 191 664
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	15 554 671	16 102 587
	<b>17 746 335</b>	<b>18 294 251</b>

From 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	28 529	26 042
Upplupen elkostnad	93 795	104 902
Förutbetald hyresavgift	392 477	397 217
Övriga interimsskulder	10 000	42 774
upplupen sophämtning	28 831	
	<b>553 632</b>	<b>570 935</b>

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

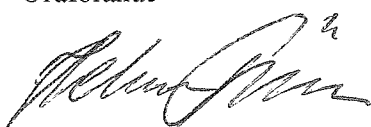
Norrtälje den 19/3-21

Kerstin Schmalensee Samson

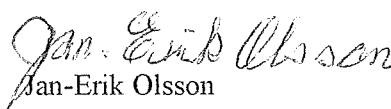
Kerstin von Schmalensee Samson  
Ordförande



Jessica Jansdotter



Helena Gräsman



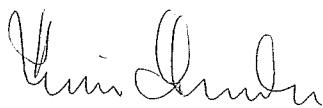
Jan-Erik Olsson



Börje Lundin

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 29/3 2021



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Dalen

Org.nr 714400-2164

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dalen för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Dalen för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

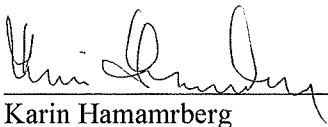
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Norrtälje den 29 mars 2020



Karin Hamamrberg  
Auktoriserad revisor