

Brf Dalen 9
Org nr 769608-0709

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maria Rydell	Ledamot - Ordförande	2014
Emma Wedin	Ledamot - Vice ordförande	2014
Ulrika Bohlin	Ledamot - Sekreterare	2015
Simon Pohjanen	Ledamot	2015
Nils Carlsson	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Thomas Borg.

Firmatecknare

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

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Andreas Smedjebacka.

Arvode

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med P.O.S. Konsult och Fastighetsvård AB om fastighetsskötsel och dygnet runt service.

Andersson & Johansson städ- och miljövård AB utför städning av trapphus.

Fastigheten

Föreningen förvärvade per 2004-10-01 fastigheten Dalen 9, Sundbybergs kommun, av Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan, jämte vind och källare. Fastigheten rymmer 32 st bostäder och 8 st lokaler.

4 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Nybyggnadsår 1945, värdeår 1987.

Fjärrvärme.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut. Föreningen har inga garage.

Total boyta 1 853 m², lokalyta 330 m².

Under räkenskapsåret har 10 st bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	672	672	672
Låneskuld per totala kvm	kr	6 645	6 693	6 754
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	124	126	130

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomfört höst- och vårstädning
- Trimmning av träd på gården
- Återställande av trasig lyk stolpe utanför 26:an
- Omförhandling av lån: ett rörligt, ett bundet på 2 år (2,44%) och ett bundet på 3 år (2,9 %)
- Årsstämman beslutade om införande av skottningsschema

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Byte av armaturer (utebelysning) till miljövänligare och energisnålare lampor
- Uppdatering av underhållsplan
- Fortsatt fönsterbesiktning och förberedelse för fönsterrenovering
- Översyn av låssystem

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	845 207
Årets resultat	335 585
	<hr/>
	1 180 792

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll (varav 72 062 enligt stadgarna)	335 585
I ny räkning balanseras	845 207
	<hr/>
	1 180 792

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	335 585
Dispositioner	-335 585
Årets resultat efter dispositioner	0

Medel för yttre underhåll efter disposition 784 058

Resultaträkning

	Not	2013	2012
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 612 446	1 612 572
Summa intäkter		1 612 446	1 612 572
Föreningens kostnader			
Drift	3	-682 087	-697 701
Arvoden, personalkostnader	4	-25 289	-17 761
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-55 190	-59 960
Avskrivningar byggnad	5	-48 505	-47 093
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-20 456	-20 456
Summa kostnader		-831 527	-842 971
Rörelseresultat		780 919	769 601
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	16 457	9 773
Finansiella kostnader		-461 791	-480 600
Summa finansiella poster		-445 334	-470 827
Resultat efter finansiella poster		335 585	298 774
ÅRETS VINST		<u>335 585</u>	<u>298 774</u>

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

34 780 362

34 828 867

Fastighetsförbättringar

6

217 647

238 103

Summa materiella anläggningstillgångar

34 998 009

35 066 970

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 600

3 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 600

3 600

Summa anläggningstillgångar

35 001 609

35 070 570

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

MBF klientmedel i Handelsbanken

1 260 733

1 013 032

Avgifts- och hyresfordringar

42 310

11 520

Övriga kortfristiga fordringar

8

3 287

15

Förutbet kostnader och upplupna intäkter

9

41 892

54 719

Summa kortfristiga fordringar

1 348 222

1 079 286

Kassa och bank

10

9 166

9 123

Summa omsättningstillgångar

1 357 388

1 088 409

SUMMA TILLGÅNGAR

36 358 997

36 158 979

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		19 045 006	19 045 006
Upplåtelseavgifter		882 766	882 766
Fond för yttre underhåll		448 473	298 473
Summa bundet eget kapital		<u>20 376 245</u>	<u>20 226 245</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		845 207	696 433
Årets vinst		335 585	298 774
Summa fritt eget kapital		<u>1 180 792</u>	<u>995 207</u>
Summa eget kapital		<u>21 557 037</u>	<u>21 221 452</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	14 385 000	14 490 000
Summa långfristiga skulder		<u>14 385 000</u>	<u>14 490 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	120 000	120 000
Ränteskulder		44 366	16 916
Leverantörsskulder		30 023	59 235
Skatteskulder		0	4 960
Övriga kortfristiga skulder	13	28 794	20 162
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	193 777	226 254
Summa kortfristiga skulder		<u>416 960</u>	<u>447 527</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 358 997</u>	<u>36 158 979</u>
Ställda säkerheter	15	18 000 000	18 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt 100-årig annuitetsplan. Sopstationen skrivs av enligt rak plan på 5 år. Trapphusreoveringen skrivs av enligt rak plan på 20 år. Inventarierna - tvättmaskiner och tumlare - skrivs av enligt raka planer på 5 år.

Installation av stadsnätet skrivs av enligt rak plan på 10 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	1 245 984	1 245 984
Hyror lokaler	301 104	304 612
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	48 000	48 000
Övriga hyresintäkter	21 360	12 144
Kabel-TV avgifter	33 456	33 456
Övriga intäkter	200	2 440
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 650 104	1 646 636
Hyresförluster vakanser lokaler	-35 846	-33 452
Övriga vakanser hyresförluster	-1 812	-612
Summa nettoomsättning	<u>1 612 446</u>	<u>1 612 572</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	47 927	58 219
Reparationer, löpande underhåll	50 717	47 485
Elavgifter	65 101	61 945
Uppvärmning	270 523	274 225
Vatten och avlopp	48 562	57 321
Renhållning	43 076	42 823
Försäkringar	33 354	33 518
Kabel-TV/Internet	47 079	45 735
Övriga driftskostnader	2 974	579
Ekonomisk och administrativ förvaltning	55 400	53 571
Övriga förvaltningskostnader	11 298	16 202
Revisionsarvode	6 078	6 078
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>682 087</u>	<u>697 701</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse	20 000	14 000
Sociala kostnader	5 289	3 761
Summa arvoden, personalkostnader	<u>25 289</u>	<u>17 761</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 020 673	24 020 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 020 673	24 020 673
Ingående ackumulerade avskrivningar	-371 806	-324 713
Årets avskrivningar	-48 505	-47 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-420 311	-371 806
Utgående planenligt värde	<u>23 600 362</u>	<u>23 648 867</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 180 000	11 180 000
Utgående planenligt värde	11 180 000	11 180 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>34 780 362</u>	<u>34 828 867</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 047 000	18 428 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	10 000 000
	<u>34 847 000</u>	<u>28 428 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 200 000	26 800 000
Lokaler	1 647 000	1 628 000
	<u>34 847 000</u>	<u>28 428 000</u>

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	396 872	396 872
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 872	396 872
Ingående ackumulerade avskrivningar	-158 769	-138 313
Årets avskrivningar	-20 456	-20 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 225	-158 769
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>217 647</u>	<u>238 103</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	16 414	9 703
Ränteintäkt Nordea	42	70
Övriga ränteintäkter	1	0
Summa finansiella intäkter	<u>16 457</u>	<u>9 773</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	56	15
Skattefordringar	3 231	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 287</u>	<u>15</u>

Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	9 703
Förutbetalda driftskostnader	21 083	26 327
Övriga interimfordringar	20 809	18 689
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>41 892</u>	<u>54 719</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Handkassa	5 000	5 000
Sparkonto Nordea	4 166	4 123
	<u>9 166</u>	<u>9 123</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	19 045 006	882 766	298 473	696 434	298 774
Reservering till yttre fond			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				298 774	-298 774
Årets resultat					<u>335 585</u>
Belopp vid årets utgång	<u>19 045 006</u>	<u>882 766</u>	<u>448 473</u>	<u>845 208</u>	<u>335 585</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	2,90	2016-10-19	5 745 000
Nordea Hypotek	2,76	rörligt	3 760 000
Nordea Hypotek	2,44	2015-10-21	5 000 000
Summa:			14 505 000
Avgår kortfristig del			-120 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 385 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Deponerade medel lokaler	13 400	6 900
Skulder till MBF	830	100
Moms	14 564	13 162
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>28 794</u>	<u>20 162</u>

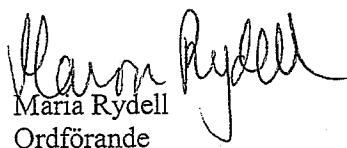
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

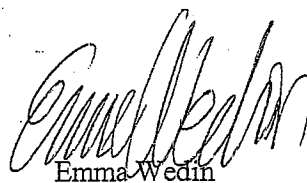
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	112 086	141 074
Upplupna driftskostnader	49 743	49 873
Upplupna styrelsearvodet	20 000	14 000
Upplupna sociala avgifter	6 284	4 399
Övriga interimsskulder	5 664	16 908
Summa	<u>193 777</u>	<u>226 254</u>

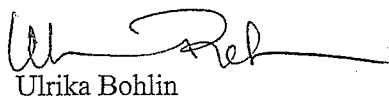
Not 15 Ställda säkerheter

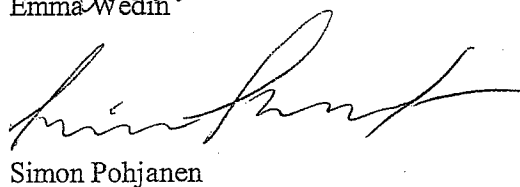
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	18 000 000	18 000 000
Varav i eget förvar	0	0

Sundbyberg 2014-04-22

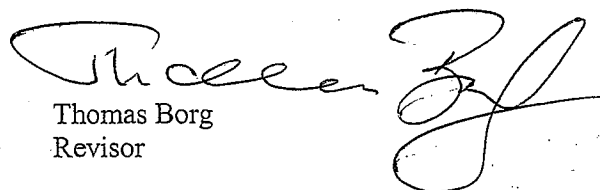

Maria Rydell
Ordförande


Emma Wedin


Ulrika Bohlin


Simon Pohjanen

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-24


Thomas Borg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalen 9 769608-0709.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dalen 9 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

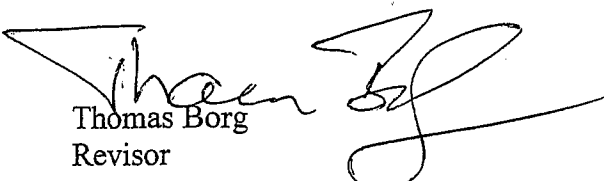
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2014


Thomas Borg
Revisor