

Årsredovisning

för

Brf DALEN 9

2014

ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med
bostadsrättsföreningen DALEN 9

Tid: Onsdagen den 20 maj 2015, kl 19:00
Lokal: I tvättstugan, Starrbäcksgatan 26

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
11. Beslut om arvoden för kommande period.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter enligt stadgarna.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

**Med välkomsthälsning
STYRELSEN**

Brf Dalen 9
Org nr 769608-0709

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Ulrika Bohlin	fd. Ordförande	2015	avflyttad
Susanna Wilhelmsson	Ledamot	2016	
Elin Bygg	Ledamot	2016	
Julia Kozlowska	Ledamot	2016	avflyttad
Mikael Jellinek	Suppleant	2015	avflyttad

Föreningen hade en extra stämma 2014-08-19 för val av ytterligare ledamot, suppleant och ny valberedning, med anledning av styrelseordförandens, ledamots och valberedningens flytt och utträde ur föreningen. Stämman lyckades inte då få ihop personer till styrelsen, varför ytterligare en extra stämma krävdes. Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2014-09-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Roger Persson	Ordförande	2015	
Susanna Wilhelmsson	Ledamot	2016	
Elin Bygg	Ledamot	2016	
Helene Feldt	Ledamot	2016	
Giovanni Polastri	Ledamot	2016	
Åsa Olsson	Ledamot	2016	
Julia Kozlowska	Suppleant	2016	avflyttad
Anneli Haugdahl	Suppleant	2016	avflyttad

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, inklusive två konstituerande efter stämman.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Maria Rydell.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

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 elva bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande skett:

- Upprättande av underhållsplan
- Renovering av källargång pga översvämning från golvbrunn efter regn
- Vår- och höststädning
- Planteringshelg, med plantering av buskar och växter i pallkragar
- Information till medlemmar genom mail och anslagna informationsbrev

Inpå år 2015 har följande skett:

- Stamspolning i hela fastigheten
- Fönsterrenovering; behovsanalys

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2015.

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avskrivningsplanerna räknats om till raka planer. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplan/-er. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 206 500 kr jämfört med tidigare plan/-er. Styrelsen ser med tveksamhet på nyttan av så höga avskrivningar i kombination med avsättningar till underhållsfonden.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde (efter justering av avsättning till fond). Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	1 614 129	1 612 446	1 612 572	1 650 475
Resultat efter finansiella poster	kr	122 328	335 585	298 774	-115 633
Soliditet	%	60	59	59	58
Likviditet	%	352	326	243	178
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	672	672	672	672
Låneskuld per totala kvm	kr	6 579	6 645	6 693	6 754
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	113	124	126	130
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	845 207
Årets resultat	122 328
	<u>967 535</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 500
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-18 214
I ny räkning balanseras	885 249
	<u>967 535</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	122 328
Dispositioner	-82 286
	<u>40 042</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	866 344
---	---------

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

34 523 836

34 780 362

Fastighetsförbättringar

9

197 191

217 647

Summa materiella anläggningstillgångar

34 721 027

34 998 009

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 600

3 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 600

3 600

Summa anläggningstillgångar

34 724 627

35 001 609

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

8 175

42 310

Övriga fordringar

10

3 108

3 287

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 115

41 891

Klientmedel i SHB

1 516 245

1 260 734

Summa kortfristiga fordringar

1 585 643

1 348 222

Kassa och bank

Kassa och Bank

9 180

9 166

Summa kassa och bank

9 180

9 166

Summa omsättningstillgångar

1 594 823

1 357 388

Summa tillgångar

36 319 450

36 358 997

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		19 927 772	19 927 772
Fond för yttre underhåll		784 058	448 473
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 711 830</u>	<u>20 376 245</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		845 207	845 207
Årets resultat		122 328	335 585
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>967 535</u>	<u>1 180 792</u>
Summa eget kapital		<u>21 679 365</u>	<u>21 557 037</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	14 187 500	14 385 000
Summa långfristiga skulder		<u>14 187 500</u>	<u>14 385 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		189 875	164 367
Leverantörsskulder		29 260	30 022
Övriga skulder	13	30 483	28 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 967	193 777
Summa kortfristiga skulder		<u>452 585</u>	<u>416 960</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>36 319 450</u>	<u>36 358 997</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Avskrivningar

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	fr.o.m. 2006
Trapphus	20 år	fr.o.m. 2008
Stadsnät	10 år	fr.o.m. 2009
Soprum	5 år	(färdigavskrivet)
Inventarier - 2 st Tvättmaskiner, Torktumlare	5 år	(färdigavskrivet)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	1 245 984	1 245 984
Hyror lokaler	285 308	301 104
Hyror parkering	48 000	48 000
Övriga hyresintäkter	3 000	2 250
Kabel-TV avgifter	33 456	33 456
Övriga hyrestillägg	18 545	19 110
Övriga intäkter	2 600	200
Återförda reserveringar	1 875	0
Brutto	1 638 768	1 650 104
Hyresförluster vakanser lokaler	-21 690	-35 846
Övriga vakanser hyresförluster	-2 949	-1 812
Summa nettoomsättning	1 614 129	1 612 446

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	48 963	47 927
Reparationer, löpande underhåll	106 369	50 717
Elavgifter	70 008	65 101
Uppvärmning	246 124	270 523
Vatten och avlopp	37 801	48 562
Renhållning	44 239	43 076
Försäkringar	28 183	33 354
Kabel-TV / Internet	50 861	47 079
Övriga fastighetskostnader	639	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 414	55 190
Summa driftskostnader	<u>688 601</u>	<u>661 529</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Byte stolpbelysning	18 214	0
Summa periodiskt underhåll	<u>18 214</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	395	2 974
Kontorsmaterial	59	29
Kommunikation	315	0
Porto	271	360
Indrivning	1 407	0
Revision	6 685	6 078
Föreningsmöten	1 215	471
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 986	55 400
Övriga förvaltningskostnader	5 691	4 968
Konsultarvoden	42 543	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 437	5 470
Summa övriga externa kostnader	<u>121 004</u>	<u>75 750</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	20 000
Sociala kostnader	5 646	5 289
Summa arvoden, personalkostnader	<u>25 646</u>	<u>25 289</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 488	16 414
Övriga ränteintäkter	59	43
Summa finansiella intäkter	<u>21 547</u>	<u>16 457</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 020 673	24 020 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 020 673	24 020 673
Ingående ackumulerade avskrivningar	-420 311	-371 806
Årets avskrivningar	-256 526	-48 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-676 837	-420 311
Utgående planenligt värde	<u>23 343 836</u>	<u>23 600 362</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 180 000	11 180 000
Utgående planenligt värde	11 180 000	11 180 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>34 523 836</u>	<u>34 780 362</u>

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 047 000	20 047 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
	<u>34 847 000</u>	<u>34 847 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 200 000	33 200 000
Lokaler	1 647 000	1 647 000
	<u>34 847 000</u>	<u>34 847 000</u>

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	396 872	396 872
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 872	396 872
Ingående ackumulerade avskrivningar	-179 225	-158 769
Årets avskrivningar	-20 456	-20 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 681	-179 225
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>197 191</u>	<u>217 647</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	101	56
Skattefordringar	3 007	3 231
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 108</u>	<u>3 287</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</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	448 473	845 207	335 585
Reservering till yttre fond			335 585	-335 585	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				335 585	-335 585
Årets resultat					<u>122 328</u>
Belopp vid årets utgång	<u>19 045 006</u>	<u>882 766</u>	<u>784 058</u>	<u>845 207</u>	<u>122 328</u>

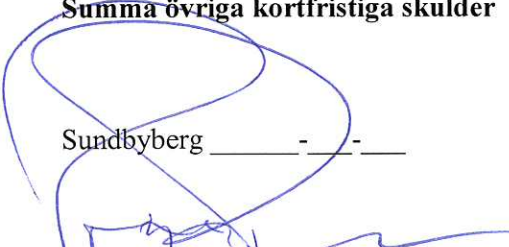
Not 12 Skulder till kreditinstitut

<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	5 685 000
Nordea hypotek	2,001	rörligt	3 677 500
Nordea hypotek	2,44	2015-10-21	5 000 000
Summa:			14 362 500
Avgår kortfristig del			-175 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 187 500
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			13 487 500

Not 13 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Moms	13 834	14 564
Skulder till MBF	480	830
Deponerade medel	16 170	13 400
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>30 484</u>	<u>28 794</u>

Sundbyberg - -


Roger Persson
Ordförande


Helene Feldt



Giovanni Polastri


Elin Bygg


Asa Olsson


Susanna Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats 6 - 5 - 2015


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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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.

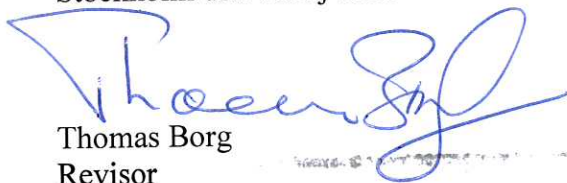
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig 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 6 maj 2015



Thomas Borg
Revisor