

Årsredovisning

för

Brf DALEN 9

2015

ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med
bostadsrättsföreningen DALEN 9

Tid: Torsdagen den 19 maj 2016, 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.
Andra beslutet av två gällande stadgeändring.
16. Mötets avslutande.

**Med välkomsthälsning
STYRELSEN**

Brf Dalen 9
Org nr 769608-0709

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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
Helene Feldt	Ordförande	2016
Susanna Wilhelmsson	Ledamot	2016
Mats Larsson	Ledamot	2017
Anna Frändberg	Ledamot	2017
Giovanni Polastri	Ledamot	2016
Maria Rydell	Suppleant	2016
Anna-Lena Stenman	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman. 2015-08-31 hade föreningen en extra stämma angående ändring av stadgar samt beslut om att byta föreningens fönster och balkongdörrar.

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 Matilda Bergelin och Mathias Lindén.

Föreningsstämman reserverade 30 000 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 sex bostadsrätter överlåtit.

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

Följande har genomförts under året:

- Städdagar har genomförts
- Stam- och slamspolning
- Extrastämma för beslut om stadgeändring samt fönsterbyte
- Kontrakterat Sveriges Bostadsrättscentrum för totalentreprenad av fönsterbyte
- Omförhandling lån

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2016.

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>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 621 374	1 614 129	1 612 446	1 612 572
Resultat efter finansiella poster	kr	220 582	122 328	335 585	298 774
Soliditet	%	60	60	59	59
Likviditet	%	475	352	326	243
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	672	672	672	672
Låneskuld per totala kvm	kr	6 552	6 579	6 645	6 693
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	115	113	124	126

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	885 249
Årets resultat	220 582
	<hr/>
	1 105 831
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	255 199
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-34 617
I ny räkning balanseras	885 249
	<hr/>
	1 105 831
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	220 582
Dispositioner	-220 582
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	0
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 086 926

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 621 374	1 614 129
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 621 374	1 614 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-639 652	-688 602
Periodiskt underhåll	4	-34 617	-18 214
Övriga externa kostnader	5	-104 691	-121 004
Arvoden och personalkostnader	6	-39 426	-25 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 982	-276 982
Summa rörelsekostnader		-1 095 368	-1 130 448
Rörelseresultat		526 006	483 681
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	26 149	21 547
Finansiella kostnader		-331 573	-382 900
Summa finansiella poster		-305 424	-361 353
Resultat efter finansiella poster		220 582	122 328
Årets resultat		220 582	122 328
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		220 582	122 328
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		34 617	18 214
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-255 199	-100 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		0	40 042

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 444 045	34 721 027
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>34 444 045</u>	<u>34 721 027</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 600	3 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 447 645</u>	<u>34 724 627</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	8 175
Övriga fordringar	9	2 218	3 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 231	58 115
Klientmedel i SHB		1 991 409	1 516 245
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 036 858</u>	<u>1 585 643</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		47 176	9 180
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>47 176</u>	<u>9 180</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 084 034</u>	<u>1 594 823</u>
Summa tillgångar		<u>36 531 679</u>	<u>36 319 450</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		19 927 772	19 927 772
Fond för yttre underhåll		866 344	784 058
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 794 116</u>	<u>20 711 830</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		885 249	845 207
Årets resultat		220 582	122 328
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 105 831</u>	<u>967 535</u>
Summa eget kapital		<u>21 899 947</u>	<u>21 679 365</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 192 500	14 187 500
Summa långfristiga skulder		<u>14 192 500</u>	<u>14 187 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		110 000	175 000
Leverantörsskulder		51 898	29 260
Övriga skulder	12	29 302	30 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 032	217 842
Summa kortfristiga skulder		<u>439 232</u>	<u>452 585</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>36 531 679</u>	<u>36 319 450</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

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.

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	t.o.m. 2105
Trapphus	20 år	t.o.m. 2027
Stadsnät	10 år	t.o.m. 2018
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

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 245 984	1 245 984
Hyror lokaler	298 104	285 308
Hyror parkering	48 000	48 000
Övriga hyresintäkter	2 400	3 000
Kabel-TV avgifter	33 456	33 456
Övriga hyrestillägg	17 838	18 545
Övriga intäkter	0	2 600
Återförda reserveringar	0	1 875
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 645 782	1 638 768
Hyresförluster vakanser lokaler	-23 796	-21 690
Övriga vakanser hyresförluster	-612	-2 949
Summa nettoomsättning	<u>1 621 374</u>	<u>1 614 129</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	47 181	48 963
Reparationer, löpande underhåll	43 028	106 369
Elavgifter	66 346	70 008
Uppvärmning	250 159	246 124
Vatten och avlopp	45 114	37 801
Renhållning	51 087	44 239
Försäkringar	28 767	28 183
Kabel-TV / Internet	51 726	50 861
Övriga fastighetskostnader	0	639
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 246	55 414
Summa driftskostnader	<u>639 652</u>	<u>688 601</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Byte stolpbelysning	0	18 214
Stam- och slamspolning	34 617	0
Summa periodiskt underhåll	<u>34 617</u>	<u>18 214</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 995	395
Kontorsmaterial	188	59
Kommunikation	388	315
Porto	648	271
Indrivning	0	1 407
Revision	6 685	6 685
Föreningsmöten	937	1 215
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 346	56 986
Övriga förvaltningskostnader	4 757	5 691
Konsultarvoden	24 310	42 543
Medlems- och föreningsavgifter	5 437	5 437
Summa övriga externa kostnader	<u>104 691</u>	<u>121 004</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	30 000	20 000
Sociala kostnader	9 426	5 646
Summa arvoden, personalkostnader	<u>39 426</u>	<u>25 646</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 660	21 488
Övriga ränteintäkter	43	59
Utdelningar	13 446	0
Summa finansiella intäkter	<u>26 149</u>	<u>21 547</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 417 545	24 417 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 417 545	24 417 545
Ingående ackumulerade avskrivningar	-876 518	-599 536
Årets avskrivningar	-276 982	-276 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 153 500	-876 518
Utgående planenligt värde	<u>23 264 045</u>	<u>23 541 027</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>34 444 045</u>	<u>34 721 027</u>

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 047 000	20 047 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
	<hr/>	<hr/>
	34 847 000	34 847 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 200 000	33 200 000
Lokaler	1 647 000	1 647 000
	<hr/>	<hr/>
	34 847 000	34 847 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	43	101
Skattefordringar	2 175	3 007
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	2 218	3 108

Not 10 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	784 058	845 207	122 328
Reservering till yttre fond			100 500	-100 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-18 214	18 214	
Balansering av föregående års resultat				122 328	-122 328
Årets resultat					<hr/>
					220 582
Belopp vid årets utgång	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	19 045 006	882 766	866 344	885 249	220 582

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</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	5 625 000
Stadshypotek	0,84	90-dgr rörligt	3 677 500
Stadshypotek	1,16	2019-10-30	5 000 000
Summa:			14 302 500
Avgår kortfristig del			-110 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 192 500
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			13 752 500

Not 12 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Moms	13 132	13 834
Skulder till MBF	0	480
Deponerade medel	16 170	16 170
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>29 302</u>	<u>30 484</u>

Sundbyberg 2016 -04-21



Helene Feldt
Ordförande



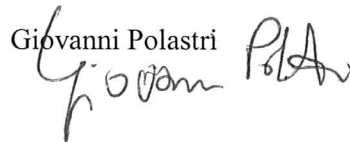
Mats Larsson



Susanna Wilhelmsson

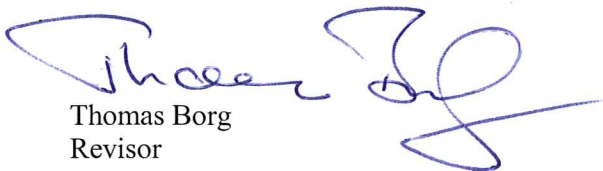


Anna Frändberg



Giovanni Polastri

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 -05-07.



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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionsd 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 7 maj 2016



Thomas Borg
Revisor