

**HSB:s BRF Dalen i Järfälla**

Org. nr 716417-6625

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2014

---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Dalen i Järfälla, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, föreningens trettiofjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgift inom parantes avser föregående år.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens verksamhet

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

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Viksjö 9:255 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 142 (142) bostadsrätter med en total boyta av 12 224 (12 224) kvm.

Föreningen har även en föreningslokal samt en lägenhet för uthyrning till medlemmar.

Dessutom finns 13 parkeringsplatser utan el, 74 parkeringsplatser med el, 68 garageplatser med el samt 3 mc-platser.

#### Lägenhetsfördelning :

57 st. 2 rum och kök

52 st. 3 rum och kök

33 st. 4 rum och kök

#### Fastighetsadresser:

Astrakänggränd 2 - 39

Clementingränd 1 - 53

Aprikosgränd 1 - 48

Päronvägen 5 - 49

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också fullserviceavtal med Anticimex.

Denna försäkring inkluderar ansvarförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmar.

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med SEK 700.000:- för 2014 enligt underhållsplanen.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med El & Fastighetsservice AB (EFS AB) om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen utför en årlig yttre besiktning tillsammans med EFS AB.

Markskötsel inklusive snöröjning har ombesörjts av Malm Trädgårdsanläggningar AB.

40  
50

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 182 (178) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 (16) överlåtelse och 1 gåva skett och godkänts av styrelsen.

## Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanne Öberg	Ledamot	Ordförande
Pär Zühlke	Ledamot	
Claes Thåström	Ledamot	
Peter Johansson	Ledamot	Vice ordförande och sekreterare
Rolf Svegby	Ledamot	
Olov Clementz	Ledamot	Utsedd av HSB
Carl-Magnus Holmqvist	Suppleant 1	
Jeanette Karlsson	Suppleant 2	
Ann-Marie Wånggren	Suppleant 3	
Erik Thorén	Suppleant 4	Informationsansvarig

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter från föreningen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 196 021 kr (inkl arbetsgivaravgifter). För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

## Revisorer

Erik Davidsson, BoRevision i Sverige AB	ordinarie
Mait Danielsson, från föreningen	ordinarie
Siv Liikamaa, från föreningen	suppleant

## Valberedning

Utsågs ej av den ordinarie stämman.

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-11-16

## Verksamhet under året som gått

Vår stora takrenovering har pågått enligt plan. All takrenovering avslutades med den sista etapp nr 3 som pågick under maj-september.

Vi har även bytt ut alla gamla motorvärmare i alla garage och även en del gamla motorvärmare på övre däck. Detta byte ser vi som en åtgärd för att minska våra gemensamma elkostnader.

Vi har också fortsatt med arbetet avseende markradon, då en del av våra marklägenheter har för höga mätvärden. Renovering av vår föreningslokal har skett under detta år.

Under verksamhetsåret 2014 har löpande underhållsåtgärder genomförts i föreningen.

Information från styrelsen har delats/mailats ut tretton gånger.

## Verksamhet under det kommande året

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens anläggningstillgångar finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen har reviderats under 2014. Arbetet med markradon fortsätter under första kvartalet 2015. Vi planerar att restaurera våra lekplatser under 2015.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan juli 2012. Senaste justering av årsavgifterna skedde den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 5%.

### Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,3% på 124 000 000:- (124 000 000:-) och 1% på 4 303 000:- (4 303 000:-) avseende lokaler. Skatten beräknas till 215 844 kr för 2014. Fastighetsavgiften är max 1 217 kr per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekad Ekonomiadministration AB.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

### *Flerårsöversikt*

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	7 322	7 317	7 121	6 772	6 575
Rörelseresultat, tkr	1 881	-1 901	-3 634	2 050	651
Resultat efter finansiella poster, tkr	171	-3 363	-5 574	35	-858
Soliditet	32	34	33	11	10
Balansomslutning, tkr	89 993	84 924	78 562	58 098	58 717
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	4 115	3 806	3 878	3 948	4 015
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	554	553	539	513	500
Lån per kvm bostadsyta kr	4 787	4 445	4 124	4 160	4 203
Genomsnittlig skuldränta %	3,03	2,80	4,12	4,02	3,13

### *Definitioner av nyckeltalen:*

**Soliditet** definieras som summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**Genomsnittlig skuldränta** definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Under 2012 & 2013 har uppskrivning skett av mark till motsvarande taxeringsvärden. 2012 skrevs marken upp med 26 016 000 kr och 2013 med ytterligare 5 899 000 kr.

## Nya regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen i år upprättar årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna har skett vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker för denna årsredovisning och budget för 2014. Styrelsen har under året beslutat att tillämpa regelverket K3.

47  
36

### Disposition av resultatet

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	kr -	11 113 874
Årets resultat	kr	<u>170 099</u>
	kr -	10 943 775

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att :

avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	kr	700 000
uttag ur yttre underhållsfond	kr	-
i ny räkning överföres	kr -	<u>11 643 775</u>
	kr -	10 943 775

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

#### Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2014-12-31	kr	5 232 135
Årets förändring	kr	<u>700 000</u>

**Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2015-05-18** kr **5 932 135**

## RESULTATRÄKNING

### Tilläggsupplysningar

Kr		2014	2013
<b>Intäkter</b>			
Inbetalda avgifter	Not 1	6 775 415	6 759 594
Hysesintäkter	Not 2	503 232	507 647
Parkeringsavgifter Q-park		43 122	49 420
Övriga intäkter		3 045	3 040
<b>Summa intäkter</b>		<b>7 324 814</b>	<b>7 319 701</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-1 992 907	-6 619 084
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	0	0
Driftskostnader	Not 5	-950 056	-873 995
Förvaltningskostnader	Not 6	-472 744	-470 407
Övriga omkostnader	Not 7	-272 009	-149 382
Fastighetsskatt/avgift		-215 884	-214 850
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 903 600</b>	<b>-8 327 718</b>
Avskrivningar enligt plan	Not 8, 9	-1 138 904	-892 844
Övriga rörelsekostnader *		-401 008	0
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>1 881 302</b>	<b>-1 900 861</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		499	9
Resultatpost kortfristiga placeringar		6 500	6 500
Räntekostnader för fastighetslån		-1 709 507	-1 468 221
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-8 695	-140
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 711 203</b>	<b>-1 461 852</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>170 099</b>	<b>-3 362 713</b>

\* Avser utrantering av gammalt tak.

## BALANSRÄKNING

### Tilläggsupplysningar

		2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	50 300 718	46 520 240
Mark	Not 8	34 915 000	34 915 000
Inventarier	Not 9	218 099	36 079
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		85 433 817	81 471 319
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500 000	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500 000	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		85 933 817	81 471 319
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avgiftsfordringar		170 369	198 207
Kundfaktura fordringar		161	0
Skattefordringar		69 716	61 638
Kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	274 169	260 109
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		514 415	519 954
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 544 036	2 432 482
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 058 451	3 452 436
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		89 992 268	84 923 755

90  
50

## BALANSRÄKNING

### Tilläggsupplysningar

		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		3 261 200	3 261 200
Uppskrivningsfond		31 915 000	31 915 000
Föreningens fond för yttre underhåll		5 232 135	4 532 135
<i>Summa bundet eget kapital</i>		40 408 335	39 708 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 113 874	-7 051 161
Årets resultat		170 099	-3 362 713
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-10 943 775	-10 413 874
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 464 560</b>	<b>29 294 461</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	Not 13	57 714 310	53 634 318
<i>Summa långfristiga skulder</i>		57 714 310	53 634 318
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 13	807 508	707 296
Leverantörsskulder		1 072 935	288 906
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	86 637	80 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	846 318	917 943
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 813 398	1 994 976
<b>Summa skulder</b>		<b>60 527 708</b>	<b>55 629 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 992 268</b>	<b>84 923 755</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	Not 16	59 394 800	59 394 800
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		Inga	Inga



## KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2014	2013
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före finansiella poster	1 881 302	-1 900 861
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar/utrangeringar	1 539 912	892 844
	<b>3 421 214</b>	<b>-1 008 017</b>
Erhållen ränta	499	9
Resultat kortfristiga placeringar	6 500	6 500
Erlagd ränta	-1 718 202	-1 468 361
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 710 011</b>	<b>-2 469 869</b>
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	5 539	-310 275
Minskning/ökning av övriga kortfristiga skulder (inkl. kortfristig del av långfristig skuld)	818 422	89 532
Ökning/minskning av övriga kortfristiga placeringar	500 000	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>3 033 972</b>	<b>-2 690 612</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Justering ombyggnad av tak	-5 306 842	0
Inventarier	-195 568	0
Förändring kortfristig placering till långfristig	-500 000	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 002 410</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring långa skulder	4 079 992	3 735 700
Försäljning av ny bostadsrättslägenhet	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 079 992</b>	<b>3 735 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 111 554</b>	<b>1 045 088</b>
Likvida medel vid årets början	2 432 482	1 387 394
Likvida medel vid årets slut	3 544 036	2 432 482
	<b>1 111 554</b>	<b>1 045 088</b>

40  
50

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

### Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014. 2014 har avskrivningar gjorts med ca 1,72% (1,47 %) av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,72
Inventarier	20,0
Installationer	10,0

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

### Fastighetsförvaltning

Bostadsrättsföreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandahålla bostäder till föreningens medlemmar.

### Fordringar

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §25 i föreningens stadgar. Avsättning ska göras enligt fastställd underhållsplan.

### Intäker

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar

### Skatter

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 12 631 849 kr.

### Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

40. 50

		2014	2013
<b>Not 1</b>	<b>Inbetalda avgifter</b>		
	Årsavgifter	6 744 096	6 744 246
	Överlåtelseavgifter	14 430	10 008
	Pantsättningsavgifter	16 889	5 340
		<u>6 775 415</u>	<u>6 759 594</u>
<b>Not 2</b>	<b>Hyresintäkter</b>		
	Garage och parkeringsplatser	503 232	507 647
		<u>503 232</u>	<u>507 647</u>
<b>Not 3</b>	<b>Reparationer (löpande underhåll)</b>		
	Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	-1 403 990	-1 204 762
	Underhåll renovering tak	0	-4 754 900
	Underhåll tvättutrymmen	-43 870	-30 186
	Underhåll yttre miljön/snöröjning	-503 247	-620 343
	Underhåll parkering & garage	-41 800	-8 893
		<u>-1 992 907</u>	<u>-6 619 084</u>
<b>Not 4</b>	<b>Underhåll (planerat underhåll)</b>		
	Fastighet & miljö	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 5</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	El	-246 377	-274 414
	TV-nät	-142 064	-139 020
	Vatten	-350 045	-236 153
	Pappershämtning	-20 213	-31 675
	Renhållning och städning	-191 357	-192 733
		<u>-950 056</u>	<u>-873 995</u>
<b>Not 6</b>	<b>Förvaltningskostnader</b>		
	Administrativ förvaltning	-249 395	-250 357
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	-17 500	-25 886
	Övriga föreningskostnader	-9 828	-11 029
	Styrelsearvode	-155 000	-145 000
	Soc. avg.	-41 021	-38 135
		<u>-472 744</u>	<u>-470 407</u>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga omkostnader</b>		
	Föreningsavgifter HSB	-37 174	-37 174
	Fastighetsförsäkring	-212 205	-88 399
	Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	-22 630	-23 809
		<u>-272 009</u>	<u>-149 382</u>

40  
50

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
<b>Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	60 151 185	60 151 185
Ombyggnad under året K3	5 306 842	0
Avgår årets utrangeringar	-1 604 032	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>63 853 995</u>	<u>60 151 185</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-13 630 945	-12 747 317
Avgår ing. avskrivningar på utrangeringar	1 203 024	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 125 356	-883 628
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-13 553 277</u>	<u>-13 630 945</u>
<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>50 300 718</b>	<b>46 520 240</b>
<b>Mark</b>		
Anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
Uppskrivning mark	<u>31 915 000</u>	<u>31 915 000</u>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>34 915 000</b>	<b>34 915 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	93 388 000	93 388 000
Taxeringsvärde mark	34 915 000	34 915 000
<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
Bostäder	124 000 000	124 000 000
Lokaler	4 303 000	4 303 000
<b>Not 9 Inventarier &amp; Installationer</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	70 138	70 138
Årets inköp	195 568	0
Årets utrangering	-24 075	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>241 631</u>	<u>70 138</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-34 059	-24 843
Avgår ing avskrivningar på utrangering	24 075	0
Årets avskrivningar enligt plan	-13 548	-9 216
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-23 532</u>	<u>-34 059</u>
<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>218 099</b>	<b>36 079</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Obligationer	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna avgifts-intäkter	11 876	12 388
Förutbetalda försäkringspremier	226 357	212 205
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda kostnader, ComHem	35 936	35 516
	<b>274 169</b>	<b>260 109</b>

**Not 12 Eget kapital**

	Bundet eget kapital			
	Insats- kapital	Uppskrivnings- fond	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital resultat
Belopp vid årets ingång	3 261 200	31 915 000	4 532 135	- 10 413 874
<i>Disposition av överskott enligt beslut på årets föreningsstämma:</i>				
Uppskrivning av mark		-		
Balansering av fg. årsöverkott				
Reservering till fonder			700 000	- 700 000
Användning av fonder				
Årets resultat				170 099
<b>Belopp vid året utgång</b>	<b>3 261 200</b>	<b>31 915 000</b>	<b>5 232 135</b>	<b>- 10 943 775</b>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 13 Långfristiga skulder - Fastighetslån</b>		
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	54 484 278	50 805 134
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	3 230 032	2 829 184
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	807 508	707 296

Långgivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2013-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2014	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek 3,40%	12 485 188	2012-07-05	2015-06-30	126 432	12 358 756
Stadshypotek 3,88%	12 485 188	2012-07-05	2017-06-30	126 432	12 358 756
Stadshypotek 1,74%	12 482 170	2014-10-30	2018-10-30	126 084	12 356 086
Stadshypotek 2,92%	12 490 318	2013-03-20	2016-03-01	125 848	12 364 470
Stadshypotek 1,67%	Nytt lån 2014	2014-12-17	2019-12-01	0	9 083 750
Stadshypotek 2,36%	4 398 750	2013-06-14	2014-06-17	315 000	Löst lån 2014
	<b>54 341 614</b>			<b>819 796</b>	<b>58 521 818</b>

Total amortering under 2014 är 819 796 kr (574 584 kr). Under året har ett lån lösts och lagts in i ett nytt högre lån. Lånet har tagits för att finansiera renoveringen av taket.

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	86 637	80 831
	<u>86 637</u>	<u>80 831</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntor	191 264	182 569
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	604 547	603 598
Revisionskostnader	17 000	17 000
Övriga poster	33 507	114 776
	<u>846 318</u>	<u>917 943</u>

**Not 16 Skulder för vilka säkerheter ställts**

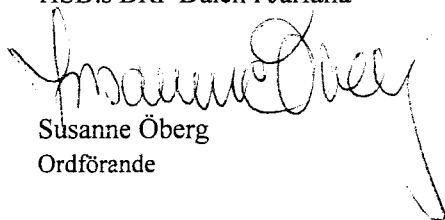
	2014-12-31		2013-12-31	
	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet
Övriga skulder från kreditinstitut	58 521 818		54 341 614	
Säkerhet: Fastighetsinteckning		59 394 800		59 394 800

**Not 16 Bokslutsrapport**

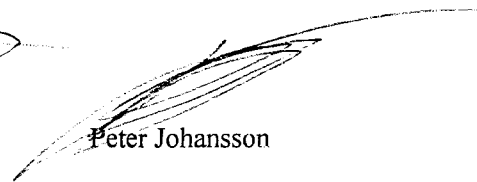
För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:  
Jeanette Lidman, EKAD Ekonomiadministration AB som är auktoriserad redovisningskonsult  
genom medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF.

Järfälla 2015-04-07

HSB:s BRF Dalen i Järfälla

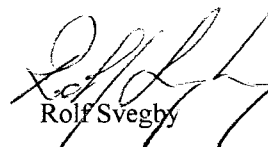
  
Susanne Öberg  
Ordförande

  
Pär Zühlke

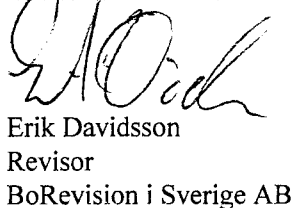
  
Peter Johansson

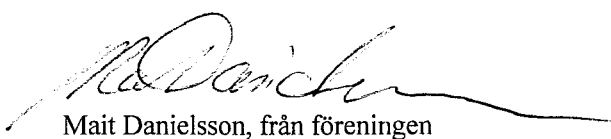
  
Olov Clementz, HSB

  
Claes Thåström

  
Rolf Svegby

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-04-15

  
Erik Davidsson  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

  
Mait Danielsson, från föreningen

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalen i Järfälla, org.nr. 716417-6625

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Järfälla för år 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalen i Järfälla för år 2014.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

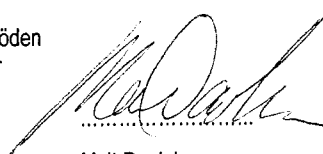
#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Anmärkningar

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Järfälla den 15 april 2015



Mait Danielsson

Av föreningen vald  
revisor



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

# # EKAD AB # REDOVISNING

## BOKSLUTSRAPPORT

Till styrelsen i HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla Organisationsnummer 716417-6625

Jag har biträtt HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla med att upprätta årsredovisningen för år 2014. Årsredovisningen utvisar ett redovisat resultat om 170 099 kr (föregående år -3 362 713 kr) samt en balansomslutning om 89 992 268 kr (föregående år 84 923 755 kr). Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen samt för att den uppfyller de krav som ställs enligt lag och norm. Mitt arbete med årsredovisningen grundas på det räkenskapsmaterial och den övriga information som har tillhandahållits mig. Jag har utfört mitt arbete i enlighet med Svensk standard för redovisningstjänster, Reko. Det innebär att jag har beaktat bestämmelserna i årsredovisningslagen och annan relevant normgivning. Jag har vidare genomfört kontroller och rimlighetsanalyser för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Mitt arbete innebär inte något bestyrkande av årsredovisningen.

Järfälla den 25 mars 2015

*Jeanette Lidman*

Jeanette Lidman  
Auktoriserad redovisningskonsult, SRF

