

HSB:s BRF Dalen i Järfälla

Org. nr 716417-6625

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2016

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Dalen i Järfälla, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016, 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 400 000:- för 2016 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.

90.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 175 (180) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (5) överlåtelser och 1 gåvor 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, 2016-05-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanne Öberg	Ledamot	Ordförande/ekonomi
Olov Clementz	Ledamot	HSB -ledamot
Carl-Magnus Holmqvist	Ledamot	Webb-ansvarig
Lena Svegby	Ledamot	Delat lokalansvar
Rolf Svegby	Ledamot	Vice ordförande /förvaltning
Erik Thorén	Suppleant 1	Sekreterare/informationsansvarig/förvaltning
Arja Ormos	Suppleant 2	
Ann-Marie Wångren	Suppleant 3	Delat lokalansvar

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 189 260 kr (inkl arbetsgivaravgifter). För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Erik Davidsson, BoRevision i Sverige AB	ordinarie
Ove Brundin, från föreningen	ordinarie

Valberedning

Pär-Åke Carlsson
Malle Malmgren

Föreningens stadgar

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

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret 2016 har löpande underhållsåtgärder genomförts i föreningen. Information från styrelsen har delats/mailats ut elva gånger. Nya förrådsdörrar till alla våra uteförråd har bytts ut. Ny hemsida www.brf-dalen.se Fiberinstallation har påbörjats (Telia) Föreningslokalen har fått nytt parkettgolv och ny spis

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 2016.

Underhåll av betongtrappor

Översyn av taksäkerhet

Installation av fiber till samtliga boende

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 127 000 000:- (124 000 000:-) och 1% på 5 241 000:- (4 303 000:-) avseende lokaler. Skatten beräknas till 223 086 kr för 2016. Fastighetsavgiften är max 1 268 kr per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekad Redovisning AB.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	7 344	7 336	7 322	7 317	7 121
Rörelseresultat, tkr	3 184	2 513	1 881	-1 901	-3 634
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 975	1 004	171	-3 363	-5 574
Soliditet	35	33	32	34	33
Balansomslutning, tkr	90 868	89 585	89 993	84 924	78 562
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	3 966	4 024	4 115	3 806	3 878
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	553	554	554	553	539
Lån per kvm bostadsyta kr	4 663	4 721	4 787	4 445	4 124
Genomsnittlig skuldränta %	2,11	2,61	3,03	2,80	4,12

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.

Regelverk redovisning

Från och med räkenskapsåret 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna har skett vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Föreningen har valt att from 2014 tillämpa BFNAR 2012:1 (K3).

Förening i 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	5 932 135	- 10 639 880
<i>Disposition av överskott enligt beslut på årets föreningsstämma:</i>				
Uppskrivning av mark		-		
Balansering av fg. årsöverkott				
Reservering till fonder			400 000	- 400 000
Användning av fonder				
Årets resultat				1 974 826
Belopp vid året utgång	3 261 200	31 915 000	6 332 135	- 9 065 054

Balanserat resultat	kr	11 039 880
Årets resultat	kr	1 974 826
	kr	<u>13 014 706</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att :

avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	kr	400 000
uttag ur yttre underhållsfond	kr	-
i ny räkning överföres	kr	<u>12 614 706</u>
	kr	13 014 706

Föreningens ekonomiska ställning

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

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2016-12-31	kr	5 932 135
Årets förändring	kr	<u>400 000</u>

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2016- kr 6 332 135

RESULTATRÄKNING

Tilläggsupplysningar

Kr		2016	2015
Intäkter			
Inbetalda avgifter	Not 1	6 764 256	6 775 429
Hysesintäkter	Not 2	512 503	511 393
Parkeringsavgifter Q-park		56 839	37 977
Övriga intäkter		9 942	11 297
Summa intäkter		7 343 540	7 336 096
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 3	-995 788	-1 760 512
Underhåll (planerat underhåll)	Not 4	0	0
Driftskostnader	Not 5	-927 525	-907 818
Förvaltningskostnader	Not 6	-479 008	-485 131
Övriga omkostnader	Not 7	-335 861	-293 847
Fastighetsskatt/avgift		-223 086	-219 496
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 961 268	-3 666 804
Avskrivningar enligt plan	Not 8, 9	-897 161	-1 156 509
Övriga rörelsekostnader *		-300 755	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		3 184 356	2 512 783
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		28	574
Resultatpost kortfristiga placeringar		0	5 500
Räntekostnader för fastighetslån		-1 209 559	-1 514 961
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Summa resultat från finansiella poster		-1 209 531	-1 508 887
ÅRETS RESULTAT		1 974 825	1 003 896

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	48 484 330	49 186 417
Mark	Not 8	34 915 000	34 915 000
Markanläggningar	Not 9	256 262	285 830
Inventarier	Not 10	153 395	185 747
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		83 808 987	84 572 994
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	0	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	0
Summa anläggningstillgångar		83 808 987	84 572 994
Omsättningstillgångar			
Avgiftsfordringar		166 260	187 898
Kundfaktura fordringar		250	0
Övriga fordringar		652	66 311
Kortfristiga fordringar		0	4 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	280 746	274 708
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		447 908	533 227
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	0
<i>Kassa och bank</i>			
<i>Kassa och bank</i>		6 611 089	4 478 844
Summa omsättningstillgångar		7 058 997	5 012 071
SUMMA TILLGÅNGAR		90 867 984	89 585 065

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital	3 261 200	3 261 200
Uppskrivningsfond	31 915 000	31 915 000
Föreningens fond för yttre underhåll	6 332 135	5 932 135
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>41 508 335</i>	<i>41 108 335</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-11 039 880	-11 643 775
Årets resultat	1 974 826	1 003 896
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-9 065 054</i>	<i>-10 639 879</i>
Summa eget kapital	32 443 281	30 468 456
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Fastighetslån	Not 14	
	56 328 060	56 911 542
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>56 328 060</i>	<i>56 911 542</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av fastighetslån	Not 14	
	677 868	803 716
Leverantörsskulder	526 538	538 622
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	
	99 424	82 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	792 813	780 301
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>2 096 643</i>	<i>2 205 067</i>
Summa skulder	58 424 703	59 116 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	90 867 984	89 585 065

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	3 184 356	2 512 783
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar/utrangeringar	1 197 916	1 156 509
	4 382 272	3 669 292
Erhållen ränta	28	574
Resultat kortfristiga placeringar	0	5 500
Erlagd ränta	-1 209 559	-1 514 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 172 741	2 160 405
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	85 319	-18 812
Minskning/ökning av övriga kortfristiga skulder (inkl. kortfristig del av långfristig skuld)	-108 424	-608 330
Ökning/minskning av övriga kortfristiga placeringar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	3 149 636	1 533 263
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Justering ombyggnad av tak	0	0
Markanläggningar (2015) & Inventarier 2014	-433 909	-295 686
Förändring kortfristig placering till långfristig	0	500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-433 909	204 314
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring långa skulder	-583 482	-802 768
Försäljning av ny bostadsrättslägenhet	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-583 482	-802 768
Årets kassaflöde	2 132 245	934 809
Likvida medel vid årets början	4 478 844	3 544 036
Likvida medel vid årets slut	6 611 089	4 478 844
	2 132 246	934 808

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. 2015 har avskrivningar gjorts med ca 1,72% (1,72 %) 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
Markanläggningar	10,0
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 tillhandaha 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.

Intäkter

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 1 268 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 41 840 080 (41 840 080) kr.

Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

		2016	2015
Not 1	Inbetalda avgifter		
	Årsavgifter	6 744 097	6 744 096
	Överlåtelseavgifter	5 538	7 770
	Pantsättningsavgifter	14 621	23 563
		<u>6 764 256</u>	<u>6 775 429</u>
Not 2	Hysesintäkter		
	Garage och parkeringsplatser	512 503	511 393
		<u>512 503</u>	<u>511 393</u>
Not 3	Reparationer (löpande underhåll)		
	Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	-557 310	-1 334 351
	Underhåll renovering tak	0	0
	Underhåll tvättutrymmen	-19 134	-23 709
	Underhåll yttre miljön/snöröjning	-393 640	-377 411
	Underhåll parkering & garage	-25 704	-25 041
		<u>-995 788</u>	<u>-1 760 512</u>
Not 4	Underhåll (planerat underhåll)		
	Fastighet & miljö	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Not 5	Driftskostnader		
	El	-237 821	-223 167
	TV-nät	-147 024	-143 744
	Vatten	-345 225	-341 724
	Pappershämtning	-15 600	-12 863
	Renhållning och städning	-181 855	-186 320
		<u>-927 525</u>	<u>-907 818</u>
Not 6	Förvaltningskostnader		
	Administrativ förvaltning	-260 639	-263 276
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	-18 500	-17 875
	Övriga föreningskostnader	-10 609	-15 232
	Styrelsearvode	-148 550	-150 450
	Soc. avg.	-40 710	-38 298
		<u>-479 008</u>	<u>-485 131</u>
Not 7	Övriga omkostnader		
	Föreningsavgifter HSB	-43 895	-37 174
	Fastighetsförsäkring	-237 952	-226 357
	Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	-54 014	-30 316
		<u>-335 861</u>	<u>-293 847</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader		
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	63 853 995	63 853 995
Ombyggnad under året K3 Nya dörrar	433 909	0
Avgår årets utrangeringar	-300 755	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>63 987 149</u>	<u>63 853 995</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-14 667 578	-13 553 277
Avgår ing. avskrivningar på utrangeringar		0
Årets avskrivningar enligt plan	-835 241	-1 114 301
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-15 502 819</u>	<u>-14 667 578</u>
Bokfört värde byggnad	48 484 330	49 186 417
Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
Uppskrivning mark	31 915 000	31 915 000
Bokfört värde mark	34 915 000	34 915 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 621 000	93 388 000
Taxeringsvärde mark	35 620 000	34 915 000
<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
Bostäder	127 000 000	124 000 000
Lokaler	5 241 000	4 303 000
Not 9 Markanläggningar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	295 686	0
Årets inköp	0	295 686
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>295 686</u>	<u>295 686</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 856	0
Årets avskrivningar enligt plan	-29 568	-9 856
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-39 424</u>	<u>-9 856</u>
Bokfört värde inventarier	256 262	285 830
Not 10 Inventarier & Installationer		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	241 631	241 631
Årets inköp	0	0
Årets utrangering	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>241 631</u>	<u>241 631</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-55 884	-23 532
Avgår ing avskrivningar på utrangering	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-32 352	-32 352
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-88 236</u>	<u>-55 884</u>
Bokfört värde inventarier	153 395	185 747

90.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Obligationer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna avgifts-intäkter	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	243 298	237 952
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda kostnader, ComHem	37 448	36 756
	<u>280 746</u>	<u>274 708</u>

Not 13 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	5 932 135	- 10 639 880
<i>Disposition av överskott enligt beslut på årets föreningsstämma:</i>				
Uppskrivning av mark		-		
Balansering av fg. årsöverkott				
Reservering till fonder			400 000	- 400 000
Användning av fonder				
Årets resultat				1 974 826
Belopp vid året utgång	3 261 200	31 915 000	6 332 135	- 9 065 054

	2016-12-31	2015-12-31
Not 14 Långfristiga skulder - Fastighetslån		
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	53 616 588	53 696 678
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	2 711 472	3 214 864
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	677 868	803 716

Långgivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2016-01-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2016	Lånebelopp 2016-12-31
199152-088706 1,72%	12 233 272	2015-06-30	2020-06-30	122 640	12 110 632
199152-874172 3,88%	12 232 324	2012-07-05	2017-06-30	126 432	12 105 892
199152-035591 1,74%	12 108 966	2014-10-30	2018-10-30	247 120	11 861 846
199152-143699 1,10%	12 207 160	2016-03-01	2017-03-01	31 462	12 207 160
199152-051199 1,67%	8 902 074	2014-12-17	2019-12-01	181 676	8 720 398
	57 683 796			709 330	57 005 928

Total amortering under 2016 är 709 330 kr (806 560 kr).

	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga skulder	84 116	82 428
Skatteskuld	15 308	
	<u>99 424</u>	<u>82 428</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	141 019	131 729
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	604 608	604 316
Revisionskostnader	17 000	17 000
Övriga poster	30 186	27 256
	<u>792 813</u>	<u>780 301</u>
Not 17 Skulder för vilka säkerheter ställts		
	2016-12-31	2015-12-31
	Utnyttjad kredit	Utnyttjad kredit
	Ställd säkerhet	Ställd säkerhet
Övriga skulder från kreditinstitut	57 005 928	57 683 796
Säkerhet: Fastighetsinteckning	59 394 800	59 394 800
Not 18 Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 19 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:
Jolanta Wwrzuszyn, EKAD Redovisning AB som är redovisningskonsult
genom medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF.

Järfälla 2017-

HSB:s BRF Dalen i Järfälla


Susanne Öberg
Ordförande


Olov Clementz
HSB-ledamot


Lena Svegby


Carl-Magnus Holmqvist


Rolf Svegby

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-04-26


Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB


Ove Brundin, från föreningen

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Järfälla för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalen i Järfälla för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

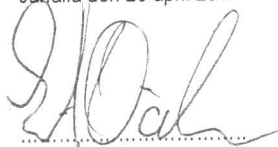
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla, den 26 april 2017



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ove Brundin

Av föreningen vald revisor