allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Dalängen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalängen, 716401-3570, i Håbo kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har 46 bostadsrätter i småhus på fastigheten Bålsta 48:1..
Den totala bostadsytan är 4 213 kvm enligt taxeringsbeslut.

Bokförings- och kassarutinerna har handlagts av Upplands Brf Service AB.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Uppsala.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 66 medlemmar. Under året har 6 medlemmar avgått, och 6 medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar våd årets slut är 66.

Av föreningens 46 lägenheter har under 2016 fyra lägenheter överlåtits.
De nya medlemmarna som inflyttat och välkomnats under året är
Robert Pettersson på Vinbärsstigen 2, Fredrik Gulliksson på Vinbärsstigen 3,
Hildegard och Roderich Leonhard på Körsbärsstigen 2 och Han Si
på Krusbärsstigen 6.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Arne Andersson	Ordförande
Maj Ibbinger	Sekreterare
Kjell Bengtsson	Ledamot
Hans Ekeberg	Ledamot
Krister Wallenius	Ledamot

Suppleanter har Christian Aune, Christer Kornerud och Sofi Loginger varit.

Vicevärd har Arne Andersson och Tommy Thuresson varit.

Revisor har Niklas Feiff varit.
Revisorssuppleant har Percy Feiff varit.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2016.
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Belysning
Alla ljuskällor i gatubelysningsarmaturer som sitter på husen på Körsbärsstigen har bytts till LED-lampor.

Fiber
Installation av fiber pågår i föreningen. Borttagning av asfalt och grävning har utförts för att lägga ner fiberkabel. Projektet blir klart under 2017.

Trädgård
Den gamla häcken mot Centrumleden, ca 150 meter, har bytts ut mot ny Avenbokshäck.

Trädgårdsgruppen har träffats två gånger och planerat inför städdagarna, som genomfördes 21 maj och 22 oktober.

Övrigt Underhåll
Vid två hus har grävning och återfyllning skett pga. sjunkande mark. 5 elmätarskåp har sänkts - elkablarna var så sträckta att de riskerat att gå av.

Kanalmiljö Mälardalen har rengjort värmesystem, fläktar och värmekanaler i alla 46 husen. Ca 20 fläktmotorer och 2 grundfläktar byttes ut. 5 värmeaggregat har bytts ut, och 2 spiskåpor har bytts.

En garagevägg har rivits för panelbyte och målning. Fem hus har fasadtvättats.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	2 532	2 530	2 526	2 526	2 523
Resultat efter finansiella poster	592	748	810	545	-107
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	15%	15%	13%	10%	8%
Lån kr/m^2	5 551	5 804	5 887	5 967	6 044

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 145 160	485 146	2 009 371	748 035	4 387 712
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning t underhållsfond		100 000	-100 000		
Ianspråktagande underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			748 035	-748 035	
Årets resultat				592 442	592 442
Belopp vid årets utgång	1 145 160	585 146	2 657 406	592 442	4 980 154

Förslag till resultatdisposition
Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 657 406 kr
Årets resultat	592 442 kr
	3 249 848 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	100 000 kr
I ny räkning överföres	3 149 848 kr
	3 249 848 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 532 040	2 530 280
		2 532 040	**2 530 280**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-726 398	-625 092
Underhållskostnader	Not 3	-172 523	-134 637
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 397	-55 271
Personalkostnader	Not 5	-167 028	-141 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-301 202	-301 202
		-1 424 548	**-1 257 239**
Rörelseresultat		**1 107 492**	**1 273 041**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 583	16 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 633	-541 721
		-515 050	**-525 006**
Årets resultat		**592 442**	**748 035**

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Matriella Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	25 195 219	25 496 421
Maskiner och inventarier		0	0
		25 195 219	**25 496 421**
Summa anläggningstillgångar		**25 195 219**	**25 496 421**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga Fordringar			
Skattekonto		646	642
Förutbetalda kostnader	Not 7	18 251	9 921
		18 897	**10 563**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 8	3 553 908	3 701 072
		3 553 908	**3 701 072**
Summa omsättningstillgångar		**3 572 805**	**3 711 635**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 768 024**	**29 208 056**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 145 160	1 145 160
Underhållsfond		585 146	485 146
		1 730 306	**1 630 306**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 657 406	2 009 371
Årets resultat		592 442	748 035
		3 249 848	**2 757 406**
Summa eget kapital		**4 980 154**	**4 387 712**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	22 228 373	23 386 413
		22 228 373	**23 386 413**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 158 028	1 063 908
Leverantörsskulder	Not 10	26 732	26 375
Skatteskulder		32 249	26 858
Övriga skulder	Not 11	61 126	41 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	281 362	275 049
		1 559 497	**1 433 931**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 768 024**	**29 208 056**

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag.

Skatter och avgifter
För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 0,75% av taxeringsvärdet.
Den kommunala fastighetsavgiften fastställs genom fastighetstaxering.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.
Vid årets utgång har föreningen ett taxerat underskott på 20 473 tkr.

Anläggningstillgångar
Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2016	**2015**
Byggnad	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	**2016**	**2015**
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 468 112	2 468 112
Kabel-TV	57 408	57 408
Bostadsrättstillägg	5 520	2 760
Överlåtelseavgifter	1 000	2 000
	2 532 040	**2 530 280**

Not 2		
Driftskostnader		
Förbrukningsinventarier o -material	13 114	13 195
Filter till värmefläktar	12 280	12 085
Markkostnader gemensamma områden	132 451	24 572
Vinterkostnader	30 544	31 877
Elkostnader	23 602	27 376
Vattenavgifter	3 759	3 667
Sophämtning	120 293	122 891
Grovsopor	8 118	13 829
Försäkring	61 834	51 967
Vattenskada	0	3 230
Kabel-TV	57 408	57 408
	463 403	**362 097**
Fastighetsavgift	262 995	262 995
Summa driftskostnader	**726 398**	**625 092**

Not 3	**2016**	**2015**
Underhållskostnader		
VVS	0	7 339
Värmeanläggningar	32 910	21 317
Fläktar	108 825	15 162
Elreparationer	4 739	721
Hus utvändigt	25 584	24 941
Ny sopbehållare, Molok	465	65 157
	172 523	**134 637**

Not 4		
Övriga externa kostnader		
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	11 279	8 878
Revisionsarvode (extern revisor)	10 000	7 750
Ekonomisk förvaltning	33 000	30 000
Bankavgfter	3 118	2 961
Övriga externa kostnader	0	5 682
	57 397	**55 271**

Not 5		
Personalkostnader		
Föreningsarvode	52 000	48 400
Ersättning för underhållsarbeten	89 925	74 400
Bilersättning, skattefri	398	222
Sociala avgifter	24 705	18 015
	167 028	**141 037**

Not 6		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	32 120 170	32 120 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 120 170**	**32 120 170**
Ingående avskrivningar	-6 623 749	-6 322 547
Årets avskrivningar	-301 202	-301 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 924 951**	**-6 623 749**
Utgående redovisat värde	**25 195 219**	**25 496 421**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 530 000	20 530 000
Taxeringsvärde mark	14 536 000	14 536 000
	35 066 000	**35 066 000**

Not 7		
Förutbetalda kostnader		
Försäkring	10 382	9 921
Snöröjning	2 869	0
Arvode	5 000	0
	18 251	**9 921**

Not 8		
Kassa och bank		
Kassa	1 000	1 000
Handelsbanken	1 431 371	1 590 114
SBAB Sparkonto	2 121 537	2 109 958
	3 553 908	**3 701 072**

Not 9
Skulder till kreditinstitut

Långivare, nr och räntesats		Villkors-ändringsdag	Belopp 2016	Belopp 2015
SBAB, 20 28734 9	0,77%	Rörlig	787 105	1 493 126
SBAB, 003 04 43558 9	0,88%	Rörlig	2 591 906	2 791 906
SBAB, 10 28204 7	2,32%	25-01-17	9 905 799	9 994 276
SBAB, 10 28545 3	1,37%	21-01-21	10 101 591	10 171 013
			23 386 401	**24 450 321**
Avgår kortfristig del			-1 158 028	-1 063 908
			22 228 373	**23 386 413**

Not 10
Leverantörsskulder

El	3 021	3 155
Sophämtning	955	4 173
Aros Hyresmaskiner	814	0
Bålsta Kabel-TV / Lidén Data	0	14 352
Bålsta Järnhandel	0	499
Måleri i Bålsta	0	114
S.A. El	1 529	2 374
Snöröjning	4 413	1 250
Ö.L. Transport	15 342	0
Handelsbanken	658	458
	26 732	**26 375**

Not 11
Övriga skulder

Inre reparationsfond	15 481	15 481
Källskatt december	26 310	15 840
Arbetsgivaravgifter december	15 789	10 420
Övrig kortfristig skuld	3 546	0
	61 126	**41 741**

Not 12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	3 450	2 250
Sociala avgifter	1 083	1 708
Upplupna kostnadsräntor	72 671	85 554
Förutbetalda avgifter	204 158	185 537
	281 362	**275 049**

Not 13	**2016**	**2015**
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	30 313 000	30 313 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Bålsta den 2017

.....
Arne Andersson

.....
Kjell Bengtsson

.....
Hans Ekeberg

.....
Maj Ibbinger

.....
Krister Wallenius

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 25/4 2017

.....
Niklas Feiff
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalängen
Org.nr 716401-3570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalängen för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina 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 mina 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalängen för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige

och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25/4 2017

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor