

Brf Dalen 9
Org nr 769608-0709

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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

Allmant 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 2019-05-28 och darpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|-------------------|------------|-------------------|
| Susanna Lindström | Ordförande | 2020 |
| Günther Fabri | Ledamot | 2020 |
| Eva-Lisa Steen | Ledamot | 2020 |
| Eva Lundmark | Ledamot | 2020 |
| Filip Fogelberg | Ledamot | 2020 |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Günther Fabri och Lidia Svensson

Föreningsstämman reserverade 40 000 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 rakenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåts.

Föreningens fastighet är försakrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Malardalens 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 handlingar under räkenskapsåret

Föreningen har under året mottagit nya taxeringsbevis för föreningens fastighet, se not 8.

Under verksamhetsåret har föreningen satsat dels på att underhålla de nödvändiga funktionerna i husen, dels att gå igenom underhållsplanen för det förebyggande underhållet.

Radonmätning har genomförts utan större anmärkning. Vi har gjort genomgång och förbättring av brandskyddet i fastighetens gemensamma utrymmen.

Hissmaskineri och hisskorgar har bytts ut, kostnaden har hanterats som ny anläggningstillgång och tagits upp för avskrivning om 30 år, se not 8.

Under föreningsstämman beslutades att gå vidare med ombildning av en lokal till bostadsrättslägenhet. Den är för närvarande uthyrd till en hyresgäst,

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2020.

Flerårsöversikt

| | | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 1 659 295 | 1 640 470 | 1 632 574 | 1 617 042 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | 61 911 | -592 628 | -89 325 | 143 050 |
| Soliditet | % | 56 | 58 | 59 | 58 |
| Likviditet | % | 287 | 154 | 144 | 98 |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt | kr | 672 | 672 | 672 | 672 |
| Låneskuld per totala kvm | kr | 7 515 | 7 035 | 6 756 | 6 806 |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm | kr | 117 | 118 | 119 | 122 |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

| | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse- avgift</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|--|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans | 19 045 006 | 882 766 | 1 404 976 | 634 993 | -592 628 |
| Reservering till yttre fond | | | 175 000 | -175 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | 0 | 0 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | -592 628 | 592 628 |
| Årets resultat | | | | | 61 911 |
| Belopp vid årets utgång | 19 045 006 | 882 766 | 1 579 976 | -132 635 | 61 911 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -132 635 |
| Årets resultat | 61 911 |
| | <hr/> |
| | -70 724 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 175 000 |
| I ny räkning balanseras | -245 724 |
| | <hr/> |
| | -70 724 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | 61 911 |
| Dispositioner | -175 000 |
| | <hr/> |

| | |
|------------------------------------|----------|
| Årets resultat efter dispositioner | -113 089 |
|------------------------------------|----------|

| | |
|---|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 1 740 907 |
|---|-----------|

| Resulträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 659 296 | 1 640 470 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 659 296 | 1 640 470 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -750 574 | -1 417 367 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -91 486 | -83 553 |
| Arvoden och personalkostnader | 5 | -50 976 | -52 568 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -558 430 | -534 996 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 451 466 | -2 088 484 |
| Rörelseresultat | | 207 830 | -448 014 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 27 716 | 23 162 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -173 635 | -167 776 |
| Summa finansiella poster | | -145 919 | -144 614 |
| Resultat efter finansiella poster | | 61 911 | -592 628 |
| Årets resultat | | 61 911 | -592 628 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | 61 911 | -592 628 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -175 000 | -175 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | -113 089 | -767 628 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 36 678 442 | 36 304 898 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>36 678 442</u> | <u>36 304 898</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 | | 36 682 042 | 36 308 498 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 21 188 | 13 087 |
| Övriga fordringar | 8 | 13 893 | 915 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 31 909 | 44 393 |
| Klientmedel i SHB | | 1 415 666 | 634 389 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>1 482 656</u> | <u>692 784</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | | 47 176 | 47 176 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>47 176</u> | <u>47 176</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 529 832 | 739 960 |
| Summa tillgångar | | 38 211 874 | 37 048 458 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 19 045 006 | 19 045 006 |
| Upplåtelseavgifter | | 882 766 | 882 766 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 565 907 | 1 390 907 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 21 493 679 | 21 318 679 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -132 636 | 634 993 |
| Årets resultat | | 61 911 | -592 628 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | -70 725 | 42 365 |
| Summa eget kapital | | 21 422 954 | 21 361 044 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 16 255 366 | 15 206 142 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa långfristiga skulder | | 16 255 366 | 15 206 142 |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 150 776 | 150 776 |
| Leverantörsskulder | | 73 608 | 28 083 |
| Skatteskulder | | 11 843 | 0 |
| Övriga skulder | 11 | 17 330 | 34 120 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 279 997 | 268 293 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa kortfristiga skulder | | 533 554 | 481 272 |
| Summa eget kapital och skulder | | 38 211 874 | 37 048 458 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av 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. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,95 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---------------------------------|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 245 984 | 1 245 984 |
| Hyror lokaler | 287 716 | 294 352 |
| Hyror parkering | 48 000 | 48 000 |
| Övriga hyresintäkter | 1 200 | 1 800 |
| Kabel-TV avgifter | 33 374 | 33 456 |
| Övriga hyrestillägg | 21 603 | 16 872 |
| Övriga intäkter | 10 986 | 2 040 |
| Brutto | <u>1 648 863</u> | <u>1 642 504</u> |
| Hyresförluster vakanser lokaler | 11 300 | -1 983 |
| Övriga vakanser hyresförluster | -868 | -51 |
| Summa nettoomsättning | <u>1 659 295</u> | <u>1 640 470</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---------------------------------|---|---|
| Fastighetskötsel | 62 766 | 61 473 |
| Reparationer, löpande underhåll | 39 602 | 718 340 |
| Elavgifter | 97 691 | 91 066 |
| Uppvärmning | 255 051 | 257 623 |
| Vatten och avlopp | 75 300 | 80 752 |
| Renhållning | 65 946 | 59 177 |
| Försäkringar | 33 287 | 33 201 |
| Kabel-TV / Internet | 50 668 | 50 531 |
| Övriga fastighetskostnader | 0 | 7 589 |
| Fastighetsavgift/fastighetskatt | 70 264 | 57 614 |
| Summa driftskostnader | <u>750 575</u> | <u>1 417 366</u> |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kontorsmaterial | 217 | 0 |
| Kommunikation | 487 | 469 |
| Porto | 1 141 | 392 |
| Revision | 10 537 | 7 319 |
| Föreningsmöten | 1 256 | 400 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 64 838 | 63 779 |
| Övriga förvaltningskostnader | 12 411 | 5 640 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 600 | 5 554 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>91 487</u> | <u>83 553</u> |

Not 5 Arvoden och personalkostnader

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse | 40 000 | 40 000 |
| Sociala kostnader | 10 976 | 12 568 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>50 976</u> | <u>52 568</u> |

Not 6 Finansiella intäkter

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 1 686 | 577 |
| Övriga ränteintäkter | 830 | 985 |
| Utdelning MBF | 25 200 | 21 600 |
| Summa finansiella intäkter | <u>27 716</u> | <u>23 162</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 755 065 | 27 275 809 |
| Inköp/Aktiveringar | 931 975 | 3 337 520 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 28 687 040 | 30 613 329 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 630 167 | -2 095 171 |
| Årets avskrivningar | -558 430 | -534 996 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 188 597 | -2 630 167 |
| Utgående planenligt värde | <u>25 498 442</u> | <u>25 124 898</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>36 678 442</u> | <u>36 304 898</u> |

Brf Dalen 9
769608-0709

11(13)

2019-12-31

2018-12-31

Fortsättning not 8.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad
Taxeringsvärde mark

23 206 000

20 883 000

21 214 000

14 200 000

44 420 000

35 083 000

Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder

41 800 000

33 600 000

Lokaler

2 620 000

1 483 000

44 420 000

35 083 000

Not 8 Övriga fordringar

2019-12-31

2018-12-31

Skattekontot

104

108

Skattefordringar

0

807

Moms

13 789

0

Summa övriga kortfristiga fordringar

13 893

915

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|-------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek | 1,04 | 2020-10-30 | 820 000 |
| Stadshypotek | 1,04 | 2021-03-01 | 3 613 142 |
| Stadshypotek | 1,04 | 2021-03-01 | 243 000 |
| Stadshypotek | 1,04 | 2022-03-30 | 500 000 |
| Stadshypotek | 0,93 | 2022-10-30 | 4 800 000 |
| Stadshypotek | 1,16 | 2021-10-30 | 5 230 000 |
| Stadshypotek | 0,98 | *2020-02-11 | 1 200 000 |

*Lånet löper med rörlig 90-dagars ränta

| | |
|--|------------|
| Summa: | 16 406 142 |
| Avgår kortfristig del | -150 776 |
| Summa skulder till kreditinstitut | 16 255 366 |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år | 15 652 262 |

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

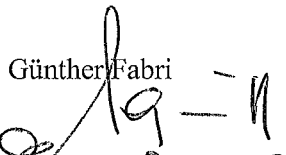
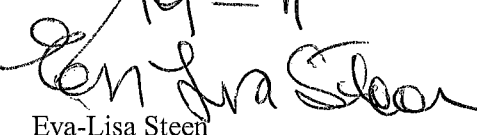
| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Eventalförpliktelser | | |
| Inga eventalförpliktelser finns. | — | — |
| Summa eventalförpliktelser | 0 | 0 |


Not 11 Övriga skulder

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| Moms | 0 | 17 950 |
| Skulder till MBF | 1 160 | 0 |
| Deponerade medel | 16 170 | 16 170 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>17 330</u> | <u>34 120</u> |

Sundbyberg 2020-04-15

Günther Fabri

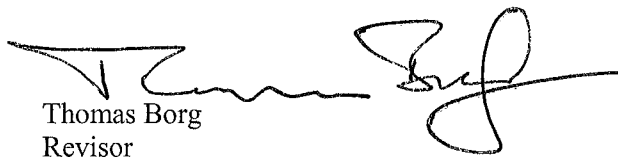


Eva-Lisa Steen


Susanna Lindström
Ordförande


Eva Lundmark


Filip Fogelberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13.


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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 revisions sed 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.

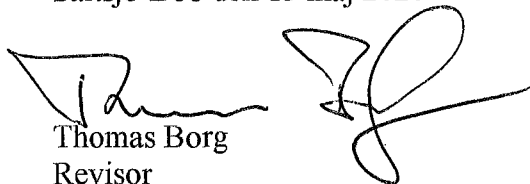
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Saltsjö-Boo den 13 maj 2020


Thomas Borg
Revisor