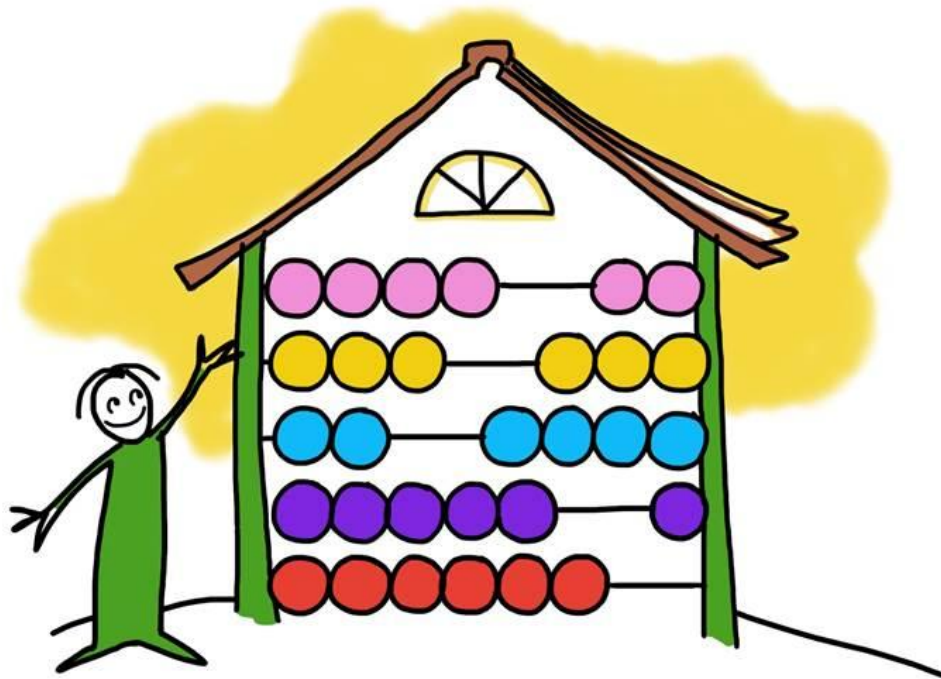


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF Dalen 10



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret	2
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för Brf Dalen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fakta om fastigheten och föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-14.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-08 hos Bolagsverket. Ändringar av stadgar har registrerats till Bolagsverket 2014.

Fastighetsbeteckning Stockholm Dalen 10, förvärvades 2008, Stockholms kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019.

Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse:

Sasa Radisavljevic, ordförande
Gunnar Scott, kassör
Margareta Olofsson, sekreterare
Rickard Engberg, ledamot
Andreas Johannesson, ledamot
Hend Aroal, ledamot
Dan Samaniego, ledamot

Johan Martinsson, suppleant
Anita Hale, suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 ordinarie styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 1 juni 2014.

Revisor:

Extern revisor:
Per Nilsson, auktoriserad revisor

Intern revisorer:

Roland Åkerblom, föreningsrevisor
Mia Sandblad, revisorssuppleant

Valberedning:

Petra Räisänen,
Jesper Klevenås
Peter Söderberg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årets underhåll och förbättringar:**

Renovering av träfflokal genomfört
Renovering av lekplats genomfört
Renovering av tvättstugan med ny maskinpark genomfört
Säkerhetskamera installerad i tvättstugan
Byte av golvbrunnar successivt vid badrumsrenovering

Nedanstående åtgärder pågår eller planeras:

OVK skall göras från 2014
Renovering av lägenheter i äldreboendet 2015
Byte av golvbrunnar successivt vid badrumsrenovering
Renovering av garage/parkering från 2013
Byte av Shuntgruppen i tvättstugans ventilationsrum 2014
Undersöka rör och spolning av alla rör i fastigheten från 2014
Skaffa oberoende ventilationsystem för äldreboende och förskolan från 2014
Motion om anslagstavlor från 2010. Beslutats att endast sätta upp en ny anslagstavla samt trafik hinder vid årsstämman 2014
Motion från 2014 om ev målning av gångtunnel samt ev. tvättning av fasaden.
Motion från 2014 om översyn av uteplatser och åtgärda ojämnheter samt enhetliga staket
Under 2015 kommer installation av nätbokning för tvättstugan och träfflokalen ske via Bergs Lås
Beskrining av träd samt ev. anläggning av en jordkompost sker under 2015
Ev. bygga parkeringsplatser för mopeder och mc:n 2015
Inre – och yttre underhållsplaner skall tas fram 2015

Besiktningar:

Myndighetsbesiktning av lekplatsen har skett.
Garagebesiktning har genomförts.

Trädgård:

Under 2014 har föreningen haft trädgårdsskötsel med 8 tim/vecka maj – september. Ny gräsmatta har anlagts. En trädgårdsgrupp bestående av medlemmar/boende i föreningen har hjälpt till med skötsel samt bevattning av gården. Föreningen har också under året haft två städdagar, en på våren och en på hösten, då medlemmarna hjälpt till att städa på gården. Trädgårdsskötseln kommer att utökas till 12 timmar/vecka samt ske under april – oktober. Ev. kommer en jordkompost att inrättas.

Avtal leverantörer

Teknisk förvaltning:

Trädgårdsskötsel:

Städning:

Ekonomisk förvaltning:

Snöröjning:

Garagedörr:

Nytorget AB

Work2Work

NFS städ AB

Storholmen Förvaltning

ABC Fasadvård AB

St Eriks Hiss AB

Hissar:	SMW Elevator
Parkeringsövervakning:	Stockholm Parkering
Fjärrvärme, el:	Fortum
Elleverans:	O2
Sopsug:	Envac
Hissinspektion:	Dekra
Kabel-tv:	Comhem
Störning:	Störningsjouren
Fibernät:	Ownit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Avtalen har lagts om så att de omfattar kalenderår

Verksamhetsåret har i stort sett fungerat enligt plan.

Träfflokalen är renoverad och invigd.

Tvättstugan med ny maskinpark och ett litet mindre utrymme fungerar bra.

Det har varit problem med ventilationen i höghusen samt värmen i såväl hög- som låghusen. Trots de nya ventilationsaggregaten återstår en del problem. Beträffande värmen har mycket arbete lagts ner på att förbättra förhållandena men en del återstår fortfarande.

Inga info-möten för medlemmarna har ägt rum då renoveringen av lokalen drog ut på tiden. Dock har alla bjudits in till invigning av lokalen samt ett glöggmöte inför julen. Föreningen deltog också i Dalendagen genom att ordna "loppis" på gården.

Fortsatt kontakt med övriga bostadsrättsföreningar i Dalen och repr. från Brf Dalen 10 har deltagit i ordförandemöten. Diskuteras om ett närmare samarbete för att minska kostnaderna.

Möten med Svenska Bostäder och olika aktörer i Dalen har ägt rum.

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler:

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt samt 24 hyreslägenheter och 3 lokaler med hyresrätt. Föreningen har också en gemensamhetslokal och en tvättstuga.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9955m², varav 9697m² utgör lägenhetsyta och 258 m² utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

- 1 rok: 8 st
- 2 rok: 29 st
- 3 rok: 32 st
- 4 rok: 32 st
- 5 rok: 5 st
- >5 rok: 6 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

- * Äldreboende/förskoleverksamhet 238 kvm
- * Förråd 12 kvm
- * GSM-antenn 0 kvm

Föreningens Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften har inte höjts under alla dessa år sedan föreningen bildades.

Medlemmar:

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 88 st varav 2 st är dödsbon.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 stycken överlåtits under året.

Ingen andrahandsuthyrning har skett under 2014.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för hyreshys är 1217 kr per bostadslägenhet/dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	6 139	6154	6060	6173	6170
Resultat efter finansiella poster	-928	-974	-606	-138	88
Soliditet (%)	77	78	77	75	74

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-3 756 363
Avsättning fond för yttre underhåll	-426 297
årets förlust	-957 516
	-5 110 176
disponeras så att i ny räkning överföres	-5 110 176

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		6 138 723	6 065 782
Övriga rörelseintäkter		1 500	88 564
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 140 223	6 154 346
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-4 662 787	-4 333 201
Övriga externa kostnader		-132 917	-148 198
Personalkostnader	1	-146 087	-122 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 693 368	-1 161 840
Summa rörelsekostnader		-6 635 159	-5 766 238
Rörelseresultat		-494 936	388 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 823	69 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-935 403	-935 531
Nedskrivning långfristiga värdepappersinnehav		0	-496 000
Återföring nedskrivning långfr. värdepappersinnehav		496 000	
Summa finansiella poster		-432 580	-1 362 032
Resultat efter finansiella poster		-927 516	-973 924
Resultat före skatt		-927 516	-973 924
Årets resultat		-927 516	-973 924

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	154 982 633	156 676 001
Summa materiella anläggningstillgångar		154 982 633	156 676 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	3	496 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		496 000	0
Summa anläggningstillgångar		155 478 633	156 676 001
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 028	21 197
Övriga fordringar		524	19 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 579	52 008
Summa kortfristiga fordringar		50 131	92 516
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 689 779	5 422 992
Summa kassa och bank		5 689 779	5 422 992
Summa omsättningstillgångar		5 739 910	5 515 508
SUMMA TILLGÅNGAR		161 218 543	162 191 509

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 314 311	127 314 311
Fond för yttre underhåll		2 635 116	2 208 819
Summa bundet eget kapital		129 949 427	129 523 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 182 660	-2 782 439
Årets resultat		-927 516	-973 924
Summa fritt eget kapital		-5 110 176	-3 756 363
Summa eget kapital		124 839 251	125 766 767
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	34 832 000	34 832 000
Summa långfristiga skulder		34 832 000	34 832 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		257 201	179 817
Skatteskulder		313 804	340 255
Övriga skulder		79 046	53 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		897 241	1 019 568
Summa kortfristiga skulder		1 547 292	1 592 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 218 543	162 191 509
Ställda säkerheter			
Ställda säkerheter		47 832 000	47 832 000
Summa ställda säkerheter		47 832 000	47 832 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna påverkar framför allt avskrivningarna alternativt kostnadsföringen av investeringar och underhållsåtgärder.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Tvättstuga	10 %
Värmeanläggning	5 %
Fönster	10 %
Hissar	5 %
Fibernät	10 %
Ventilation	10 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

NOT 1	Anställda och personalkostnader	
	2014	2013
Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	114 440	99 000
Sociala avgifter arvoden	31 647	23 999
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	146 087	122 999

NOT 2	Byggnader och mark	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden bygg./mark	162 160 923	162 160 923
Utgående ackum. anskaffningsvärden	162 160 923	162 160 923
Ingående avskrivningar	-5 484 922	-4 323 082
Årets avskrivningar	-1 693 368	-1 161 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 178 290	-5 484 922
Utgående redovisat värde	154 982 633	156 676 001
Taxeringsvärden byggnader	88 727 000	88 727 000
Taxeringsvärden mark	53 372 000	53 372 000
	142 099 000	142 099 000

NOT 3	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	0	496 000
Årets nedskrivningar	0	-496 000
Återförda nedskrivningar	496 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	496 000	0
Utgående redovisat värde	496 000	0

NOT 4	Förändring av eget kapital				
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 845 499	2 468 812	2 208 819	-2 782 439	-973 924
Avsättning yttre fond			426 297	-426 297	
Disposition av föregående års resultat:				-973 924	973 924
Årets resultat					-927 516
Belopp vid årets utgång	124 845 499	2 468 812	2 635 116	-4 182 660	-927 516

NOT 5	Skulder till kreditinstitut				
	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31	
Stadshypotek 687 711	1,94	2015-09-30	15 000 000	15 000 000	
Stadshypotek 559 984	2,05	2015-06-30	19 832 000	19 832 000	
			34 832 000	34 832 000	

Stockholm den / 2015

Sasa Radisavljevic
Ordförande

Gunnar Scott
Kassör

Margareta Olofsson

Rickard Engberg

Andreas Johannesson

Hend Aroal

Dan Samaniego

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Per Nilsson
Auktoriserad revisor

Roland Åkerblom
Intern revisor