

ÅRSREDOVISNING 2016

BRF Dalen 10



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under verksamhetsåret	2
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Likviditetsanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Noter	11
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för Brf Dalen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 tid.

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 stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2014 och 2015. En större redigering av stadgarna gjordes 2016 och har registrerats hos Bolagsverket 2016.

Fastighetsbeteckning Stockholm Dalen 10, förvärvades 2008, Stockholm 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 samt 2015

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse:

Bahram Mojeri, ordförande – avgick från styrelsen vid extra stämma den 27 oktober 2016.

Gunnar Scott, kassör – avgick med omedelbar verkan 11 sept 2016

Eva Salomonsson, sekreterare – avgick den 31 dec 2016 pga flytt från föreningen

Beata Bäck, ledamot

Roland Åkerblom, ledamot – avgick från styrelsen den 8 juni 2016

Eugéne Teterin, ledamot och fr o m den 2 oktober 2016 kassör

Jenny Robertsson, ledamot

Rickard Engberg, suppleant

Emilie Cammersand, suppleant

Pär Olsson, suppleant

Vid extra stämma den 27 oktober 2016 valdes Margareta Olofsson till ordförande fram till ordinarie stämma 2017.

Styrelsen har under året avhållit 14 ordinarie samt 2 extra styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2016, en extra stämma hölls 7 juni 2016 och ytterligare en extra stämma hölls den 27 oktober 2016.

Revisorer:

Extern revisor:

Per Nilsson, auktoriserad revisor, BakerTillyStint AB

Interna revisorer:

Ylva Engström , föreningsrevisor

Mia Sandblad, revisorssuppleant

Valberedning:

Örjan Berglin, sammankallande

Jesper Klevenås

Ann-Charlotte Lilja

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll och förbättringar:

Spolning av rör genomförts

Byte av golvbrunnar successivt vid badrumsrenovering

Renovering av lägenheter i äldreboendet samt bytt maskinpark i deras tvättstuga samt start av renovering av hyresrätter enl underhållsplan.

Samhällighetsföreningen för sopsugsanläggning för Enskededalen registrerad

Nya cykelställ vid T11 och T 15

Relining av avlopp i låghusen genomförd

Rening installerad till elementvatten

Plantering av nya träd

Renovering av parkeringshus

Trädgård:

Under 2016 har föreningen haft trädgårdsskötsel med 12 timmar/vecka under april – oktober.

Föreningen har också under året haft två städdagar, en på våren och en på hösten, då medlemmarna har hjälpt till att städa på gården samt haft möjlighet att slänga skräp i container.

Avtal leverantörer:

Teknisk förvaltning
Storholmen Förvaltning
Från sept 2016 extra teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Storholmen Förvaltning
Trädgårdsskötsel
Work2Work
Städning
NFS städ AB
Snöröjning
ABC Fasadvård AB
Garagedörr
St Eriks Hiss AB
Hissar
SMW Elevator
Parkeringsövervakning
Stockholms Parkering
Fjärrvärme, el
Fortum
Elleverans
O2
Sopsug
Envac
Hissinspektion
Dekra
Kabel-tv
ComHem
Störning
Störningsjouren
Fibernät
Ownit
Nycklar och lås
Bergs Lås

Batkonsult AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fortsatt arbete har skett under året för att förbättra ventilation samt värmen i såväl låg- som höghus.

Inför renoveringen av garaget skedde ett samarbete med Plommongården. Renoveringen följde i stort sett tidplanen och det övre däck kunde tas i anspråk före det undre däck, garaget, som blev klart till december månad. Samtliga externa hyresgäster sades upp och hittills är det endast de boende på Grangården som har platser i garaget/parkeringen. Avgifterna höjdes.

Fortsatt kontakt med övriga bostadsrättsföreningar i Dalen och repr från Brf Dalen 10 har deltagit i ordförandemöten. Repr från föreningar har också deltagit i möten med Svenska Bostäder de s.k Fastighetsägarmötena. En fråga som diskuterats med samtliga föreningar är det ökande antalet bilar i det bilfria Dalen.

Föreningen deltog också detta år i Dalendagen genom att ordna "loppis" på gården. Ett "Nyhetsbrev" har kontinuerligt delats ut till samtliga boenden. I detta nyhetsbrev har vid ett

flertal tillfällen tagits upp frågan om lösgående katter på gården samt också förbud mot att ställa cyklar, barnvagnar m.m i trapphusen p g a brandrisk.

Under året har två hyresrätter sålts.

Informationsmöte om hur ventilationen fungerar i höghusen respektive låghusen.

Medlemsinformation:

Lägenheter och lokaler:

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 22 hyreslägenheter och 3 lokaler med hyresrätt. Föreningen har också en gemensamhetslokal och en tvättstuga.

Byggnadens totalyta är enl. taxeringsbeskedet 9955 kvm, varav 9697 kvm utgör lägenhetsyta och 258 kvm 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
- * GCM-antenn 0 kvm

Parkeringshuset

I garaget finns 45 garageplatser varav 2 är försedda med laddningsstationer för el.bil. Dessutom finns 2 platser för MC. På det övre däckat finns 42 platser varav 10 med el.uttag för kupévärmare.

Dessutom finns 2 carportplatser bredvid garaget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 978	6 150	6 139	6 154	6 060
Resultat efter finansiella poster	-7 629	-695	-928	-974	-606
Soliditet (%)	77	77	77	78	77

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	3 061 413	-5 536 473	-695 191
Inbet. insats/upplåtelse	2 205 827	3 124 173			
Avsättning fond yttre. uh			438 303	-438 303	
Disposition av föregående års resultat:				-695 191	695 191
Årets resultat					-7 628 627
Belopp vid årets utgång	127 051 326	5 592 985	3 499 716	-6 669 967	-7 628 627

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	6 669 967
årets förlust	7 628 627
	14 298 594

disponeras så att

lanspråktagande fond för yttre underhåll	3 499 716
i ny räkning överföres förlusten	10 798 878
	14 298 594

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande likviditetsanalys samt resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		5 977 591	6 150 288
Övriga rörelseintäkter		20 524	15 859
Summa rörelseintäkter		5 998 115	6 166 147
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	1	-11 111 813	-4 329 581
Övriga externa kostnader		-209 258	-102 895
Personalkostnader	2	-130 257	-156 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 693 373	-1 693 368
Summa rörelsekostnader		-13 144 701	-6 282 234
Rörelseresultat		-7 146 587	-116 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 822	1 613
Nedskrivning av långfristiga värdepappersinnehav	3	-136 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 862	-580 717
Summa finansiella poster		-482 040	-579 104
Resultat efter finansiella poster		-7 628 627	-695 191
Resultat före skatt		-7 628 627	-695 191
Årets resultat		-7 628 627	-695 191

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	151 595 892	153 289 265
Summa materiella anläggningstillgångar		151 595 892	153 289 265
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		360 000	496 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		360 000	496 000
Summa anläggningstillgångar		151 955 892	153 785 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 771	36 208
Övriga fordringar		176 174	3 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 627	176 723
Summa kortfristiga fordringar		406 572	216 577
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 091 825	6 633 410
Summa kassa och bank		6 091 825	6 633 410
Summa omsättningstillgångar		6 498 397	6 849 987
SUMMA TILLGÅNGAR		158 454 289	160 635 252

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 644 311	127 314 311
Fond för yttre underhåll		3 499 716	3 061 413
Summa bundet eget kapital		136 144 027	130 375 724
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 669 967	-5 536 474
Årets resultat		-7 628 627	-695 191
Summa fritt eget kapital		-14 298 594	-6 231 665
Summa eget kapital		121 845 433	124 144 059
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	34 800 000	34 832 000
Summa långfristiga skulder		34 800 000	34 832 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		778 720	469 433
Skatteskulder		11 634	189 331
Övriga skulder		147 231	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		871 271	1 000 429
Summa kortfristiga skulder		1 808 856	1 659 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 454 289	160 635 252

Likviditetsflöde	1 JANUARI - 31 DECEMBER	2016	2015
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN		6 633 410	5 689 779
PENGAR IN			
Rörelsens intäkter		5 998 115	6 166 147
Finansiella intäkter		8 822	1 613
Minskning korta fordringar		-	-
Upptagande av nytt lån		-	-
Ökning av korta skulder		149 663	111 901
Upplåtelse av ny bostadsrätt		5 330 000	-
Summa		11 486 600	6 279 661
PENGAR UT			
Ökning av anläggningstillgångar (investeringar)		-	-
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar		-11 451 328	-4 588 866
Finansiella kostnader		-354 862	-580 717
Ökning av korta fordringar		-189 995	-166 446
Minskning av föreningens lån		-32 000	-
Minskning av korta skulder		-	-
Summa		- 12 028 185	- 5 336 029
KASSA VID ÅRETS SLUT		6 091 825	6 633 410
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN		-541 585	943 631

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Väsentliga händelsen efter räkenskapsåret

Nedanstående åtgärder pågår eller planeras:

OVK skall göras 2017

Byte av golvbrunnar successivt vid badrumsrenovering

Forts. renovering av hyreslägenheter

Märkning av rör i källaren pågår

Motion om anslagstavlor från 2010, med nytt beslut från 2014 om endast en anslagstavla samt trafik hinder.

Motion från 2014 om ev. tvättning av fasaden

Motion från 2014 om översyn av uteplatser och åtgärda ojämnheter samt enhetliga staket

Motion från 2015 om el-avtal

Motion 2015 lekplats vid norra delen av gården

Motion 2015 om papperskorgar

Motion 2015 om grillplats

Motion 2015 om belysning på gården

Märkning av rör och ventiler i kulvertarna

Motion 2016 om vuxendel på gården

Motion 2016 om värme och ventilation

Besiktningar:

Funktionskontroll på låsen i utvalda dörrar

Slutbesiktning av garaget. Vissa små åtgärder kvarstår till våren 2017

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	Fastighetskostnader	
	2016	2015
Skötsel	496 742	716 753
Städning	53 459	55 560
Besiktning	5 033	49 641
Bevakning, jour, utryckning	17 830	34 901
Reparationer	815 989	754 286
Unh garagerenovering	4 461 316	158 195
Unh Vatten och avlopp	1 360 243	0
Unh Övrigt	938 899	10 934
El	214 192	193 796
Fjärrvärme	1 282 687	1 251 373
Vatten och avlopp	219 868	195 856
Sophämtning/sopsug	272 670	19 991
Fastighetsförsäkringar	125 444	122 584
Självrisk	39 800	1 862
Kabel-TV/Bredband/Telefon	193 454	201 520
Förvaltningsarvoden	451 156	402 128
Fastighetsskatt/-avgift	163 031	160 201
	11 111 813	4 329 581

NOT 2	Anställda och personalkostnader	
	2016	2015
Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	110 900	119 000
Sociala avgifter arvoden	19 357	37 390
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	130 257	156 390

NOT 3	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	496 000	496 000
Nedskrivning av långfristiga värdepappersinnehav	-136 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	360 000	496 000
Utgående redovisat värde	360 000	496 000

NOT 4	Byggnader och mark	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnad	114 622 905	114 622 905
Ingående anskaffningsvärden mark	47 538 018	47 538 018
Utgående ackum. Anskaffningsvärden	162 160 923	162 160 923
Ingående avskrivningar	-8 871 658	-7 178 290
Årets avskrivningar	-1 693 373	-1 693 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 565 031	-8 871 658
Utgående redovisat värde	151 595 892	153 289 265
Taxeringsvärden byggnader	87 667 000	88 727 000
Taxeringsvärden mark	58 434 000	53 372 000
	146 101 000	142 099 000

NOT 5	Skulder till kreditinstitut			
	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek 971 500	0,84	2019-09-30	15 000 000	15 000 000
Nordea 3978 87 26534	0,65	2018-06-20	19 800 000	19 832 000
			34 800 000	34 832 000

Varav kortfristig del

	0	32 000
--	---	--------

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 34,8 mkr.

	2016	2015
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	47 832 000	47 832 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter	47 832 000	47 832 000

Stockholm den / 2017

Margareta Olofsson
Ordförande

Eugene Teterin

Jenny Robertsson

Beata Bäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Per Nilsson
Auktoriserad revisor

Ylva Engström
Intern revisor