

# ÅRSREDOVISNING 2015

BRF Dalen 10



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

Styrelsen för Brf Dalen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

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:

Margareta Olofsson, ordförande

Gunnar Scott, kassör

Eva Salomonsson, sekreterare

Hend Aroal, ledamot

Beata Bäck, ledamot

Emilie Cammersand, ledamot

Roland Åkerblom, ledamot

Rickard Engberg, suppleant

Johan Martinsson, suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 ordinarie samt 5 extra styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2015 och en extra stämma hölls 14 juni 2015.

##### Revisorer:

Extern revisor:

Per Nilsson, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stint AB.

##### Intern revisorer:

Ylva Engström, föreningsrevisor

Petra Räsänen, revisorssuppleant (flyttat från föreningen)

BRF Dalen 10

Org.nr 769605-8085

**Valberedning:**

Jesper Klevenås, sammankallande  
Örjan Berglin  
Olof Nord  
Mia Sandblad  
Peter Söderberg

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

Spolning av rör genomförts – dock ej slutligt  
Byte av golvbrunnar successivt vid badrumsrenovering  
Renovering av lägenheter i äldreboendet samt bytt maskinpark i deras tvättstuga  
Målning och ny belysning av tunneln vid Tappgränd 7  
Införande av kodlås i portarna  
Anläggning av jordkompost  
Underhållsplaner tagits fram för hyresrätterna  
Shuntgrupp i tvättstugans ventilationsrum är utbytt  
Beskrining av träd har skett  
Bänkar tagits bort vid portarna  
Gemensam sopsugsanläggning för Enskededalen  
Gemensam överenskommelse om sopsanering för Grangården, Videgården och Plommongården  
Systematiskt brandskydd s.k SBA har upprättats och genomförts

**Nedanstående åtgärder pågår eller planeras:**

Renovering av garaget. En ekonomisk plan skall redovisas.  
OVK skall göras 2016  
Byte av golvbrunnar successivt vid badrumsrenovering  
Fortsatt renovering av lägenheter i äldreboendet  
Forts. renovering av hyreslägenheter  
Fortsatt arbete med att undersöka alla rör samt spolning  
Ev. bygga parkeringsplatser för mopeder och mc:n 2016  
Motion om anslagstavlor från 2010, med nytt beslut från 2014 om endast en anslagstavla samt trafikhinder.  
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 cykelparkering  
Motion 2015 om belysning på gården  
Motion 2015 om stadgarna  
Märkning av rör och ventiler i kulvertarna  
Plantering av träd

**Besiktningar:**

Myndighetsbesiktning av lekplatsen har skett – då nya åtgärder krävdes  
Brandbesiktning har genomförts

**Trädgård:**

BRF Dalen 10  
Org.nr 769605-8085

Under 2015 har föreningen haft trädgårdsskötsel med 12 timmar/vecka under april – oktober. 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 har hjälpt till att städa på gården.

**Avtal leverantörer:**

Teknisk förvaltning  
Storholmen 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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

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

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.

Inför renoveringen av garaget har ett samarbete med Plommongården upprättats och ett flertal möten har hållits för att på bästa sätt få till ett bra samarbete samt på så sätt också försöka minska kostnaderna för renoveringen. Ett möte, den 3 dec. 2015, för de som har p- och/eller garageplats har ägt rum för att informera om renoveringen.

Föreningen deltog också detta år i Dalendagen genom att ordna "loppis" på gården.

I samband med den extra stämman den 14 juni 2015, då nya stadgar antogs samt information om de

ekonomiska frågor som lyfts vid ordinarie stämman gicks igenom, genomfördes också en grillfest. 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. Styrelsen har också tagit upp frågan om lösgående katter med övriga gårdar men inte fått något gehör. En annan fråga som diskuterats med samtliga föreningar är det ökande antalet bilar i det bilfria Dalen.

## Medlemsinformation:

### Lägenheter och lokaler:

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt samt 24 hyreslägenheter och 3 lokaler med hyresrätt. Två hyreslägenheter kommer att säljas under 2016 då hyresgästerna avlidit. 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

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2015  | 2014  | 2013  | 2012  | 2011  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 6 150 | 6 139 | 6 154 | 6 060 | 6 173 |
| Resultat efter finansiella poster | -695  | -928  | -974  | -606  | -138  |
| Soliditet (%)                     | 77    | 77    | 78    | 77    | 75    |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Ansamlad förlust                    | -5 110 176        |
| Avsättning fond för yttre underhåll | -426 297          |
| årets förlust                       | -695 191          |
|                                     | <b>-6 231 664</b> |
| disponeras så att                   |                   |
| i ny räkning överföres              | -6 231 664        |

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

| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> | <b>2014-01-01<br/>-2014-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  |            | 6 150 288                         | 6 138 724                         |
| Övriga rörelseintäkter   |            | 15 859                            | 1 500                             |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                             |            | <b>6 166 147</b>                  | <b>6 140 224</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  |            | -4 329 581                        | -4 662 787                        |
| Övriga externa kostnader   |            | -102 895                          | -132 918                          |
| Personalkostnader  | 1          | -156 390                          | -146 087                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar      |            | -1 693 368                        | -1 693 368                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |            | <b>-6 282 234</b>                 | <b>-6 635 160</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>   |            | <b>-116 087</b>                   | <b>-494 936</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                 |            | 1 613                             | 6 823                             |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar |            | 0                                 | 496 000                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                       |            | -580 717                          | -935 403                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>-579 104</b>                   | <b>-432 580</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-695 191</b>                   | <b>-927 516</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>   |            | <b>-695 191</b>                   | <b>-927 516</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>-695 191</b>                   | <b>-927 516</b>                   |

| Balansräkning                                  | Not | 2015-12-31         | 2014-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 2   | 153 289 265        | 154 982 633        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>153 289 265</b> | <b>154 982 633</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 3   | 496 000            | 496 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>496 000</b>     | <b>496 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>153 785 265</b> | <b>155 478 633</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |     | 36 208             | 7 028              |
| Övriga fordringar                              |     | 3646               | 524                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 176 723            | 42 579             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>216 577</b>     | <b>50 131</b>      |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |     | 6 633 410          | 5 689 779          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>6 633 410</b>   | <b>5 689 779</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>6 849 987</b>   | <b>5 739 910</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>160 635 252</b> | <b>161 218 543</b> |



| Balansräkning                                | Not | 2015-12-31         | 2014-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          | 4   |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 127 314 311        | 127 314 311        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 061 413          | 2 635 116          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>130 375 724</b> | <b>129 949 427</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -5 536 474         | -4 182 660         |
| Årets resultat                               |     | -695 191           | -927 516           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-6 231 665</b>  | <b>-5 110 176</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>124 144 059</b> | <b>124 839 251</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5   | 34 832 000         | 34 832 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>34 832 000</b>  | <b>34 832 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 469 433            | 257 201            |
| Skatteskulder                                |     | 189 331            | 313 804            |
| Övriga skulder                               |     | 0                  | 79 046             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 000 429          | 897 241            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 659 193</b>   | <b>1 547 292</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>160 635 252</b> | <b>161 218 543</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |     |                    |                    |
| Ställda säkerheter                           |     | 47 832 000         | 47 832 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>              |     | <b>47 832 000</b>  | <b>47 832 000</b>  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |     | Inga               | Inga               |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### 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.

in GP

## Noter

| <b>NOT 1</b>   | <b>Anställda och personalkostnader</b> | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    |
|--|--|----------------|----------------|
| Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.      |  |                |                |
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>                       |  |                |                |
| Styrelsearvode   |  | 119 000        | 114 440        |
| Sociala avgifter arvoden   |  | 37 390         | 31 647         |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> |  | <b>156 390</b> | <b>146 087</b> |

| <b>NOT 2</b>                           | <b>Byggnader och mark</b> | <b>2015</b>        | <b>2014</b>        |
|--|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden bygg./mark |                           |                    |                    |
|  |                           | 162 160 923        | 162 160 923        |
| Utgående ackum. anskaffningsvärden     |                           |                    |                    |
|  |                           | 162 160 923        | 162 160 923        |
| Ingående avskrivningar                 |                           |                    |                    |
|  |                           | -7 178 290         | -5 484 922         |
| Årets avskrivningar                    |                           |                    |                    |
|  |                           | -1 693 368         | -1 693 368         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar    |                           |                    |                    |
|  |                           | -8 871 658         | -7 178 290         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        |                           |                    |                    |
|  |                           | <b>153 289 265</b> | <b>154 982 633</b> |
| Taxeringsvärden byggnader              |                           |                    |                    |
|  |                           | 88 727 000         | 88 727 000         |
| Taxeringsvärden mark                   |                           |                    |                    |
|  |                           | 53 372 000         | 53 372 000         |
|  |                           | <b>142 099 000</b> | <b>142 099 000</b> |

11/11  
G

**NOT 3****Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|  | 2015           | 2014           |
|--|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                    | 496 000        | 0              |
| Återförda nedskrivningar                       | 0              | 496 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b> | <b>496 000</b> | <b>496 000</b> |
| Utgående redovisat värde                       | 496 000        | 496 000        |


**NOT 4****Förändring av eget kapital**

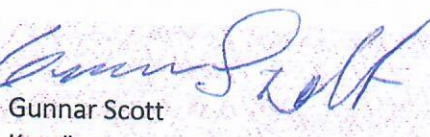
|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 124 845 499          | 2 468 812               | 2 635 116               | -4 182 660             | -927 516          |
| Avsättning yttre fond                      |                      |                         | 426 297                 | -426 297               |                   |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                         |                         | -927 516               | 927 516           |
| Årets resultat                             |                      |                         |                         |                        | -695 191          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>124 845 499</b>   | <b>2 468 812</b>        | <b>3 061 413</b>        | <b>-5 536 473</b>      | <b>-695 191</b>   |


**NOT 5****Skulder till kreditinstitut**

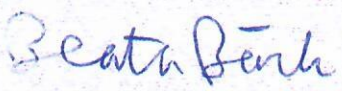
|                      | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2015-12-31 | Lånebelopp<br>2014-12-31 |
|----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 881 714 | 1,15           | 2016-09-30                | 15 000 000               | 15 000 000               |
| Stadshypotek 860 204 | 1,15           | 2016-06-30                | 19 832 000               | 19 832 000               |
|                      |                |                           | <b>34 832 000</b>        | <b>34 832 000</b>        |

Stockholm den 30 / 3 2016

  
Margareta Olofsson  
Ordförande

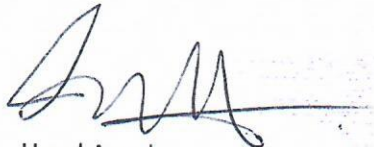
  
Gunnar Scott  
Kassör

  
Emilie Cammersand

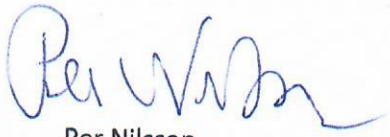
  
Beata Bäck

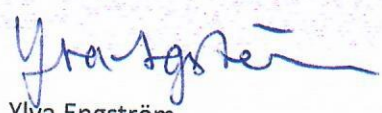
  
Roland Åkerblom

  
Eva Salomonsson

  
Hend Aroal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2016

  
Per Nilsson  
Auktoriserad revisor

  
Ylva Engström  
Intern revisor