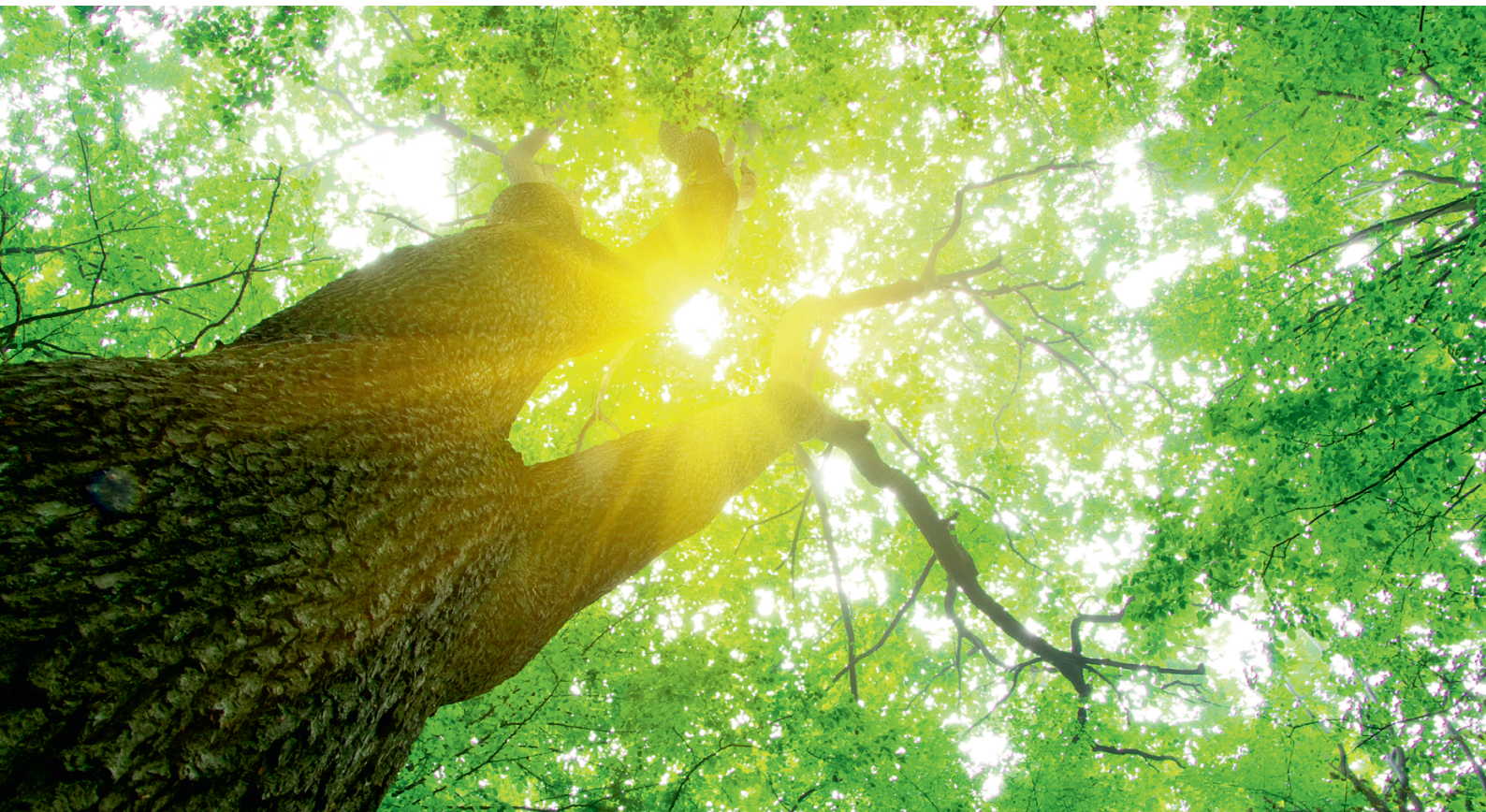




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Dalen 10



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dalen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Dalens samfällighetsförening. Föreningens andel är 5,9 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug.

Styrelsen

Hajir Seradji	Ordförande
Bo Rikard Engberg	Ledamot
Jesper Andreas Klevenås	Ledamot
Joacim Nilsen	Ledamot
Pär Olsson	Ledamot
Aino Ravandoni	Ledamot
Diane Abu Zaid	Suppleant
Martin Folkesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Nilsson
Margareta Olofsson
Ylva Engström

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Baker Tilly

Valberedning

Hend Aroal
Peter Fransson
Johan Martinsson
Sara Viklund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm KV dalen 10	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

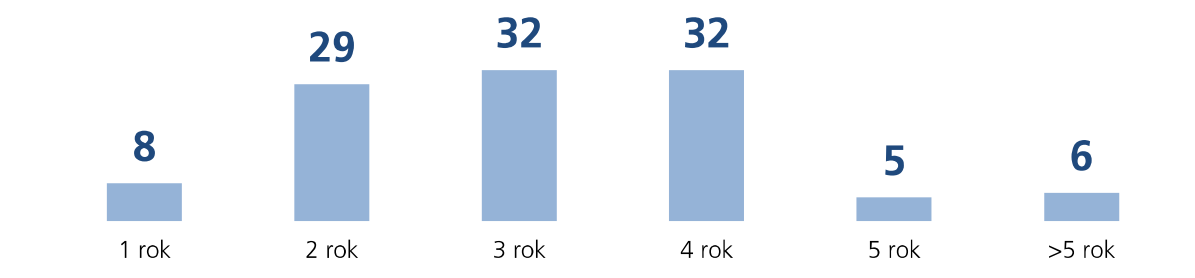
Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 967 m², varav 9 697 m² utgör boyta och 2 270 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 112 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	238 m ²	2022-12-30
Förskoleförråd	20 m ²	2022-12-30
Antenn GCM	1 m ²	2022-09-01
Verkstad BAT konsult	12 m ²	2022-12-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Träfflokal
Garage och P-däck

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

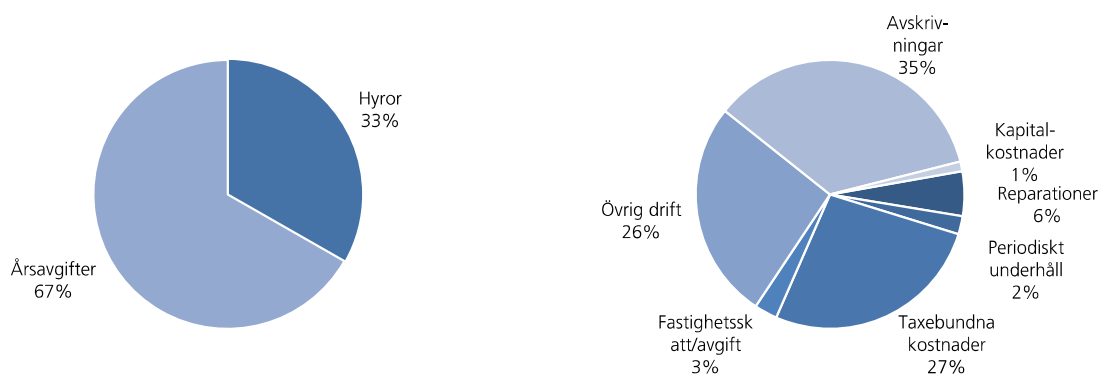
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Förvaltarna, BATK
Ekonomisk förvaltning	SBC
Jouravtal garageport	St Eriks Hiss AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Fjärrvärme, el	Fortum
Elleverans	O2
Sopsug	Envac
Snöröjning tak	ABC fasadvård AB
Kabel-TV	Comhem
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Störande grannar	Störningsjouren
Fiber / Internet	Ownit
Städning	Städhuset
Lås	Bergs lås

Föreningens ekonomi

Föreningens lokaler i gamla äldreboendet, (som är upptagna som hyreslägenheter i föreningens register och ej som lokaler), har stått tomt under 2021, vilket lett till att föreningens intäkter minskat men motsvarande hyra som sthlm stad betalat oss tidigare år. Ungefär 500 000 kr.

Modernisering / Investering i laddboxar för elbilar planerades in under 2021, men utfördes i början på 2022. kostnaderna för det kom då alltså in under 2022.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Modernisering / Investering i laddboxar för elbilar , 22 enheter installerades under kvartal 1 2022, men planerades in redan 2021.

Införskaffning av en hjärtstartare vid tvättstugan.

Borttagning av betongblock vid garagetrapporna.

Nya papperskorgar till innergården och garaget.

Plantering utanför T9 där det tidigare varit håll med fallrisk.

Kantsten vid gårdsingång vid rondellen.

Översyn av alla våra rördragningar för att förhindra risk för läckor.

Erhållet bygglov för det gamla äldreboendet.

Kontrakt skrivet med MPG för konvertering och försäljning av det gamla äldreboendet.

Höjning av hyror för våra hyresgäster med 1,75 % från för 2021.

Fastighetsdeklaration m.h.a SBC

Ny avtal med Städhuset.

Ny avtal med BATK

Bindning av räntan

Uppsägning av räntekollen.

Gårdsavtal med balkonginglasare.

Fortsatt arbete har skett under året för att förbättra ventilation samt värmen i såväl låg- som höghus och sett över möjligheter att sänka våra kostnader för energi.

Styrelsen har haft fortsatt kontakt med övriga styrelser i Dalen och utökat informationsutbytet.

Föreningens nyhetsbrev har kontinuerligt delats ut till samtliga boenden med väsentlig information.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 112 st

Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 145

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	465	454
Hyror/m ² hyresrättsyta	800	1 010
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 269	4 269
Elkostnad/m ² totalyta	31	23
Värmekostnad/m ² totalyta	128	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	17
Soliditet (%)	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 483	-6 495
Nettoomsättning (tkr)	5 678	5 968

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 697 m² bostäder och 2 270 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	130 422 975	2 247 529	0	128 175 446
Upplåtelseavgifter	12 141 337	4 652 472	0	7 488 865
Fond för yttre underhåll	2 300 961	547 749	0	1 753 212
S:a bundet eget kapital	144 865 273	7 447 750	0	137 417 523
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-31 684 726	-547 749	-6 494 647	-24 642 331
Årets resultat	-2 482 936	-2 482 936	6 494 647	-6 494 647
S:a ansamlad förlust	-34 167 662	-3 030 685	0	-31 136 977
S:a eget kapital	110 697 611	4 417 065	0	106 280 546

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 482 936
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 136 977
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-547 749
summa balanserat resultat	-34 167 662

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

174 738
-33 992 924

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 677 547	5 968 401
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 550	32 340
Summa rörelseintäkter		5 724 097	6 000 741

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 430 778	-8 769 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-583 827	-410 814
Personalkostnader	Not 6	-185 888	-159 666
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 907 828	-2 949 464
Summa rörelsekostnader		-8 108 320	-12 289 631

RÖRELSERESULTAT

-2 384 223 **-6 288 890**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	479	363
Räntekostnader och liknande resultatposter	-99 192	-206 120
Summa finansiella poster	-98 713	-205 757

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 482 936 **-6 494 647**

ÅRETS RESULTAT

-2 482 936 **-6 494 647**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,14	135 556 186	138 464 014
Summa materiella anläggningstillgångar	135 556 186	138 464 014
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	360 000	360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	360 000	360 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	135 916 186	138 824 014
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	19 805	56 059
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 502 918	160 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	129 450	230 201
Summa kortfristiga fordringar	1 652 173	446 722
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 467 093	3 216 555
SBC klientmedel i SHB	0	353 795
Summa kassa och bank	9 467 093	3 570 350
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	11 119 265	4 017 072
SUMMA TILLGÅNGAR	147 035 451	142 841 086

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 564 312	135 664 311
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 300 961	1 753 212
Summa bundet eget kapital		144 865 273	137 417 523
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-31 684 726	-24 642 331
Årets resultat		-2 482 936	-6 494 647
Summa ansamlad förlust		-34 167 662	-31 136 977
SUMMA EGET KAPITAL		110 697 611	106 280 546
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 800 000	34 800 000
Leverantörsskulder		384 859	889 827
Skatteskulder		13 191	59 113
Övriga skulder		84 317	636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 055 473	810 965
Summa kortfristiga skulder		36 337 840	1 760 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 035 451	142 841 086

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	70 år	70 år
Stomkomplett. för.	40 år	40 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	14 år	14 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmesystem	20 år	20 år
Fastighetsel	14 år	14 år
Hissar	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	10 - 14 år	10 - 14 år
Stamledningar VA	11 år	11 år
Larm	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster/dörrar, port	25 år	25 år
Yttertak	24 år	24 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	3 787 391	3 700 788
	Hyror bostäder	1 106 501	1 614 584
	Hysesbortfall	0	-192 616
	Hyror lokaler momspliktiga	0	90 960
	Hyror lokaler	344 846	319 998
	Hyror parkering	150 725	151 444
	Hyror garage	207 735	220 560
	Hyror förråd	6 720	286
	Hyror carport	12 000	12 000
	Hyror antenntplats	60 411	0
	Hysesrabatt	0	-5 670
	Vatten-/värmeintäkter	816	0
	Gemensamhetslokal	400	31 900
	Övriga debiterade avgifter	0	1 083
	Överlåtelse	0	9 464
	Pantsättning	0	13 621
	Öresutjämning	3	-1
		5 677 547	5 968 401
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	42 313	31 033
	Övriga intäkter	4 238	1 307
		46 550	32 340
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 498	194 890
	Fastighetsskötsel beställning	60 085	40 537
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	263 821	231 696
	Fastighetsskötsel gård beställning	87 484	0
	Snöröjning/sandning	98 423	61 676
	Städning entreprenad	50 551	50 549
	Städning enligt beställning	17 633	7 860
	Hissbesiktning	0	2 336
	Myndighetstillsyn	35 577	22 086
	Gemensamma utrymmen	4 339	0
	Garage/parkering	4 298	0
	Gård	7 931	0
	Serviceavtal	53 711	44 811
	Förbrukningsmateriel	70 370	287 439
	Teleport/hissanläggning	2 502	0
	Störningsjour och larm	13 422	8 164
	Brandskydd	0	22 152
		807 643	974 194

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	55 616	23 528
	Brf Lägenheter	17 841	0
	Lokaler	38 305	1 046
	Gemensamma utrymmen	3 000	10 592
	Tvättstuga	44 885	14 726
	Sophantering/återvinning	1 584	0
	Entré/trapphus	7 356	0
	Lås	31 184	20 503
	VVS	65 190	62 074
	Värmeanläggning/undercentral	1 988	24 813
	Ventilation	37 386	44 589
	Elinstallationer	6 303	13 799
	Hiss	90 936	41 120
	Fasad	0	6 792
	Fönster	1 988	21 353
	Balkonger/altaner	28 252	0
	Garage/parkering	1 735	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 766	0
	Vattenskada	1 934	189 762
	Övrigt	0	1 604
		438 249	476 299
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	449 541
	Lokaler	174 738	0
	Lås	0	14 402
	VVS	0	994 803
	Ventilation	0	417 389
	Elinstallationer	0	53 723
	Fasad	0	2 576 350
	Balkonger/altaner	0	63 536
	Mark/gård/utemiljö	0	47 950
		174 738	4 617 694
	Taxebundna kostnader		
	El	366 890	272 112
	Värme	1 530 964	1 382 111
	Vatten	266 913	261 339
	Sophämtning/renhållning	11	27 653
	Grovsopor	31 832	0
		2 196 610	1 943 215
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	128 102	140 379
	Samfällighetsavgift	271 332	0
	Kabel-TV	30 542	30 508
	Bredband	154 323	176 927
	Övriga fastighetskostnader	0	184 591
		584 299	532 405
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	229 238	225 878
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 430 778	8 769 686

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 126	0
	Tele- och datakommunikation	2 239	879
	Juridiska åtgärder	81 624	0
	Inkassering avgift/hyra	2 013	1 517
	Hysesförluster	0	20 056
	Övriga förluster	116 309	0
	Revisionsarvode extern revisor	41 865	39 366
	Föreningskostnader	1 869	20 585
	Fritids- och trivselkostnader	2 565	0
	Studieverksamhet	4 999	0
	Förvaltningsarvode	98 976	119 658
	Förvaltningsarvoden övriga	8 747	27 323
	Administration	36 784	6 090
	Konsultarvode	168 054	50 185
	Tidningar facklitteratur	0	450
	Föreningsavgifter	5 033	114 861
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 060	0
	Övriga driftskostnader	1 563	9 845
		583 827	410 814

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 125	126 775
	Sociala kostnader	41 763	32 891
		185 888	159 666

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	981 361	0
	Stomme och grund K3	0	829 891
	Yttertak K3	226 333	226 334
	Fasader/balkonger K3	0	135 800
	Fönster/dörrar och portar K3	135 802	0
	Stomkomplettering förening K3	347 988	339 501
	Stamledningar VA K3	36 214	36 213
	Värmesystem K3	0	21 557
	Luftbehandlingssystem K3	227 709	199 631
	Förbättringar	205 255	413 371
	Fastighetsel inkl. svagström K3	588 468	588 468
	Hissar K3	158 698	158 698
		2 907 828	2 949 464

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	171 935 403	171 935 403	
	Utgående anskaffningsvärde	171 935 403	171 935 403	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-33 471 389	-36 420 853	
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 907 828	-2 949 464	
	Utgående avskrivning enligt plan	-36 379 217	-33 471	
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 556 186	138 464 014	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 538 018	47 538 018	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	100 535 000	100 535 000	
	Taxeringsvärde mark	82 048 000	82 048 000	
		182 583 000	182 583 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	176 000 000	176 000 000	
	Lokaler	6 583 000	6 583 000	
		182 583 000	182 583 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Solvind El ek förening	360 000	0	360 000
		360 000	0	360 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Kundfordringar	0	60 250	
	Skattekonto	20 316	212	
	Klientmedel hos SBC	1 466 637	0	
	Fordringar	15 965	100 000	
		1 502 918	160 462	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Försäkring	42 897	144 989	
	Kabel-TV	7 791	0	
	Förutbetalda kostnader	0	85 212	
	Samfällighetsavgift	40 710	0	
	Bredband	38 052	0	
		129 450	230 201	

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 753 212	1 205 463
	Reservering enligt stadgar	547 749	547 749
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 300 961	1 753 212

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,300 %	15 000 000	15 000 000	2022-10-13
	Nordea	0,250 %	19 800 000	19 800 000	2022-10-13
	Summa skulder till kreditinstitut		34 800 000	34 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 800 000	34 800 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 800 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 832 000	47 832 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	52 937	0
	Värme	235 486	0
	Vatten	45 071	0
	Löner	0	126 775
	Sociala avgifter	0	32 891
	Ränta	11 125	27 045
	Avgifter och hyror	511 492	381 183
	Tello	63 425	0
	Ingående moms	238	0
	Övriga interimsskulder	0	243 071
	Sopsugsanläggning	135 700	0
		1 055 473	810 965

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Konvertering av äldreboendet kommer utföras under 2022 efter att stämman röstat för detta på en extrastämma den 21 april 2022.

Ett större investering i bergvärme och ny ventilation kommer utföras under 2022 efter att stämman röstat för detta på en extrastämma den 21 april 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Hajir Seradji
Ordförande

Bo Rikard Engberg
Ledamot

Jesper Andreas Klevenås
Ledamot

Joacim Nilsen
Ledamot

Pär Olsson
Ledamot

Aino Ravandoni
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Margareta Olofsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalen 10

Org.nr 769605-8085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalen 10 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalen 10 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-05-30



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Margareta Olofsson
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se