

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Dalkarlgärdet

Org nr 716419-2630

Styrelsen för Brf Dalkarlgärdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-13.

Föreningens fastighet, Djurö 1:88 bebyggdes 1985 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Värmdö kommun. Styrelsen har sitt säte i Djurhamn. Denna fastighet blev i samband med friköp 21 st radhus 2008-10-01 avyttrad till Dalkarlens Samfällighetsförening tillsammans med gemensamhetslokal, tvättstuga, fastighetsförråd och carportar med motorvärmare. Kvarvarande fastighet med 26 lägenheter i flerfamiljshuset fick den nya fastighetsbeteckningen Djurö 1:100.

Lägenhetsfördelning:

12	st 2 rum och kök	
14	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1798,6 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 22 773 590 (22 773 590) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Dalkarlens Samfällighetsföreningen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-08 bestått av:

Ordinarie	Irene Wellgren Ewa Olsén Jennifer Österman	Ordf.
Suppleanter	Raimo Kanttikoski Maria Smith-Kennermark	
Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Tomas Ericson	Dinrev AB
Suppleant	Utses av Tomas Ericson	
Valberedning	Marita Scheffer Rosalie Oppenheim	Sammanställande
Tekniska gruppen	Raimo Kanttikoski Fredrik Thor	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.
Fastighetsskötseln har utförts av medlemmarna själva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 57 458 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 80 434 kronor avseende byte och målning av slitna vind och hörnskivor samt målning av defekt vägg och balkong. Kostnaden har belastat årets resultat.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 (3) st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelse har beviljats.
Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 27 st medlemmar.

Årsavgifterna sänktes med 2 % fr.o.m. 2016-01-01. Ytterligare sänkning med 1% har skett fr o m 2017-01-01.

En avgiftsfri månad var det i januari 2019.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 100 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	1 292	1 287	1 278	1 390
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	-1	-15	138
Soliditet (%)	57	57	55	55
Kassalikviditet (%)	74	75	89	113
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	42	42	42	42
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	715	673	631	589
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	590	590	590	596
Lån kronor per kvm yta	2 842	2 947	3 051	3 211

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balansera- t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	566 802	673 119	5 992 394	-755
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		42 000	-42 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Balanseras i ny räkning			-755	755
Årets resultat				12 528
Belopp vid årets utgång	566 802	715 119	5 949 639	12 528

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 949 639
årets vinst	12 528
	5 962 167
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	48 057
i ny räkning överföres	5 914 110
	5 962 167

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 292 271	1 287 486
Övriga rörelseintäkter		6 568	8 646
Summa rörelseintäkter		1 298 839	1 296 132
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-907 460	-933 368
Övriga externa kostnader	5	-59 840	-59 266
Personalkostnader	6	-94 781	-69 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 900	-135 900
Summa rörelsekostnader		-1 197 980	-1 197 743
Rörelseresultat		100 859	98 389
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 375	-99 320
Summa finansiella poster		-88 331	-99 144
Resultat efter finansiella poster		12 528	-755
Resultat före skatt		12 528	-755
Årets resultat		12 528	-755



Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 308 144	12 444 044
Summa materiella anläggningstillgångar		12 308 144	12 444 044
Summa anläggningstillgångar		12 308 144	12 444 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	302 348	240 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	105 631	104 271
Summa kortfristiga fordringar		407 979	344 443
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		80	0
Summa kassa och bank		80	0
Summa omsättningstillgångar		408 059	344 443
SUMMA TILLGÅNGAR		12 716 203	12 788 487



Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		566 802	566 802
Yttre reparationsfond		715 119	673 119
Summa bundet eget kapital		1 281 921	1 239 921
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 949 639	5 992 394
Årets resultat		12 528	-755
Summa fritt eget kapital		5 962 167	5 991 639
Summa eget kapital		7 244 088	7 231 560
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 922 507	5 100 241
Summa långfristiga skulder		4 922 507	5 100 241
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	189 600	187 992
Leverantörsskulder		80 395	65 200
Skatteskulder		2 901	2 763
Övriga skulder	12	64 008	46 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	212 704	153 917
Summa kortfristiga skulder		549 608	456 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 716 203	12 788 487



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter bostäder	1 061 256	1 061 256
Rabatter årsavgifter bostäder	-88 438	-88 438
Kabel-TV / Internet	105 768	96 954
Debiterade avgifter	213 685	217 714
Övriga ersättningar och intäkter	1 299	4 820
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 269	3 826
	1 298 839	1 296 132

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	57 458	69 132
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	80 434	35 019
	137 892	104 151

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Uppvärmning	213 685	217 714
Vatten	101 256	118 722
Fastighetsförsäkring	79 056	73 451
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	44 800
Avgälder, arrenden och avgifter	234 000	234 000
Kabel-TV / Internet	105 768	105 768
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	35 802	34 762
	769 567	829 217

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	11 063	12 410
Revisionsarvode	13 000	13 000
Förvaltningsarvode	34 527	33 856
Bankkostnader	1 250	0
	59 840	59 266

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	45 000	45 000
Löner övriga	28 000	9 000
Sociala avgifter	21 581	15 008
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	94 781	69 208

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 448 139	14 448 139
Ingående anskaffningsvärden mark	621 000	621 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 069 139	15 069 139
Ingående avskrivningar	-2 625 095	-2 489 195
Årets avskrivningar	-135 900	-135 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 760 995	-2 625 095
Utgående redovisat värde	12 308 144	12 444 044
Taxeringsvärden byggnader	12 200 000	10 400 000
Taxeringsvärden mark	3 819 000	3 370 000
	16 019 000	13 770 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	6 400	6 254
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	295 948	233 918
	302 348	240 172

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 909	19 329
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 722	84 942
	105 631	104 271

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek AB	1,55	2019-09-01		300 000
Stadshypotek AB	1,82	2023-01-30	1 237 575	1 283 175
Stadshypotek AB	1,45	2024-06-01	996 772	1 139 164
Stadshypotek AB	1,52	2024-04-30	560 105	560 105
Stadshypotek AB	1,55	2019-09-01	300 000	0
Stadshypotek AB	1,77	2022-09-30	2 017 655	2 017 655
Avi betald/bokförd olika RÅ 180630/180701			0	-11 866
			5 112 107	5 288 233
Kortfristig del av långfristig skuld			-189 600	-187 992

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 164 107 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 624 058	7 624 058
	7 624 058	7 624 058

Not 12 Övriga skulder

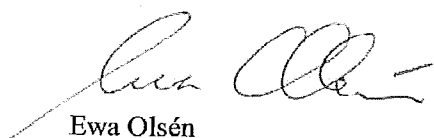
	2019-06-30	2018-06-30
Övriga skulder	6 338	0
Avräkning Värme	57 670	46 814
	64 008	46 814

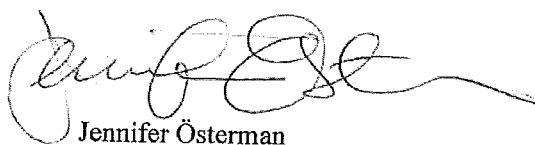


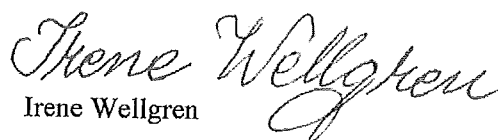
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	8 696	6 899
Förskottsbetalda hyror och avgifter	106 385	118 731
Upplupna vatten avgifter	8 433	8 433
Upplupna uppvärmningskostnader	6 944	6 668
Beräknat arvode för revision	14 312	13 187
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 934	0
	212 704	153 918


Djurhamn 2019-09-02


Ewa Olsén


Jennifer Österman


Irene Wellgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-09-27


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalkarlsgården, org.nr 716419-2630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalkarlsgården för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dalkarlgården för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 27 september 2019



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor