

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet Rambergsstaden 12:10 förvärvades år 2008.

Föreningen registrerades 2006-12-19 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-12-19 och nuvarande ekonomisk plan registrerades 2007-11-26.

Föreningen är ett s.k privatbostadsbolag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen upplåter 26 st lägenheter med bostadsrätt och till varje bostadsrätt ingår 1 parkering.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter.

2 rok 3 rok 4 rok 5 rok

5 10 8 3

Byggnaden värms upp med bergvärme.

Föreningens säte är i Göteborgs Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört ommålning av fasader.

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls den 2018-05-27. Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträden.

Under året har inga andrahandsuthyrningar genomförts. För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande. Andrahandsuthyrning kan tillåtas med 6 månader i taget men i max 2 år.

6 lägenheter har överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Antal ingående medlemmar vid årets början: 41 st.

Antal tillkommande medlemmar under året: 3 st

Antal avgående medlemmar under året: 2 st

Antal utgående medlemmar vid årets slut: 42 st.

Ordföranden har ordet

Under sommarens värmebölja var det ofta som medlemmar stannade och samtalade i skuggan. Våra grönområden var dock inte lika förtjusta i värmen som lämnade spår efter sig i form av ledsna och torkade gräsmattor.

Som vanligt drar våra gemensamma aktiviteter väldigt mycket folk och även detta år blev sommarens mini-städdag med efterföljande grillning en uppskattad stund att träffas över en bit mat och dryck. Alla hjälper till och hugger i.

Vi valde att lämna över ansvaret för skötsel av våra grönområden från medlemmarnas rullande schema till en extern aktör, men bristande kvalitet och utförande leder till att vi tagit hem och åter utför det själva.

Vid förra årets målningsarbete upptäcktes en del skador som vi inte hade räknat med. Reparationer av de rötskador som upptäcktes påbörjades i samband med målningsarbetet och kommer nu göras färdigt under 2019. Föreningens ekonomi är fortsatt stark och alla återstående reparationer förväntas finansieras av befintligt kapital utan risk för höjningar av medlemsavgiften.

Fastighetens ventilation och uppvärmning har haft vissa kapacitetsproblem som vi under hösten beslöt att förstärka. Vi kommer under 2019 fortsätta se över ventilationen för att se om mer behöver göras.

Det kan liknas med en berg- och dalbana att vara ordförande i en förening. Oftast rullar det på fint, men ibland kan det bli uppförsbackar. Jag lämnar nu efter tre år över ordförandeklubban och önskar min efterträdare lycka till.

BRF Dalgången, Styrelseordförande

Anders Qvist

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 478 554	1 594 993	1 670 005	1 854 988
Resultat efter finansiella poster	-1 299 757	132 167	222 152	359 358
Soliditet (%)	69	69	69	68
Årsavgift (kr/kvm)	664	714	751	835
VA (kr/kvm)	26	28	26	23
El (kr/kvm)	97	77	71	64
Lån (kr/kvm)	7 293	7 406	7 576	7 802

Definitioner av nyckeltal, se not 11

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	35 565 660	1 409 000	770 188
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		137 000	-137 000
Årets resultat			-1 299 757
Belopp vid årets utgång	35 565 660	1 546 000	-666 569

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	633 188
Årets resultat	-1 299 757
	<hr/>
	-666 569

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	137 000
Balanseras i ny räkning	-803 569
	<hr/>
	-666 569

Avsättning till yttre underhållsfond sker i enlighet med underhållsplan.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 478 554	1 594 993
Summa rörelseintäkter		<u>1 478 554</u>	<u>1 594 993</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-450 857	-380 524
Underhållskostnader	4	-1 349 475	-30 498
Övriga externa kostnader		-111 335	-68 728
Personalkostnader	5	-32 604	-28 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-543 013</u>	<u>-543 013</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 487 284</u>	<u>-1 051 580</u>
Rörelseresultat		-1 008 730	543 413
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 567	3 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-294 594</u>	<u>-415 134</u>
Summa finansiella poster		<u>-291 027</u>	<u>-411 246</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 299 757	132 167
Resultat före skatt		-1 299 757	132 167
Årets resultat		<u>-1 299 757</u>	<u>132 167</u>

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader och mark	6	51 518 173	52 061 186
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>51 518 173</u>	<u>52 061 186</u>

Summa anläggningstillgångar		51 518 173	52 061 186
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	345 445	1 323 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>8 234</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		353 679	1 323 290

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>979 436</u>	<u>975 869</u>
Summa kassa och bank		979 436	975 869

Summa omsättningstillgångar		1 333 115	2 299 159
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		52 851 288	54 360 345
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		35 565 660	35 565 660
Fond för yttre underhåll		1 546 000	1 409 000
Summa bundet eget kapital		37 111 660	36 974 660

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		633 188	638 021
Årets resultat		-1 299 757	132 167
Summa fritt eget kapital		-666 569	770 188

Summa eget kapital

36 445 091 37 744 848

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8,9	15 875 000	9 125 000
Summa långfristiga skulder		15 875 000	9 125 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8,9	250 000	7 250 000
Leverantörsskulder		47 525	8 963
Skatteskulder		34 630	33 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 042	197 968
Summa kortfristiga skulder		531 197	7 490 497

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 851 288 54 360 345

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnad

100

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning

2018

2017

Årsavgifter

1 467 180

1 577 652

Övriga intäkter

11 374

17 341

1 478 554

1 594 993

Not 3 Driftskostnader

2018

2017

El

214 952

170 985

VA

57 675

61 879

Sophämtning

47 745

46 683

Trädgårdsinköp/Trädgårdssköts

29 680

1 830

Förbrukningsmaterial

2 349

15 550

Bredband, TV, Telefoni

33 568

33 444

Fastighetsförsäkring

36 426

33 071

Fastighetsskatt

17 368

17 082

Hyra maskiner & inventarier

11 094

0

450 857

380 524

Not 4 Underhållskostnader

2018

2017

Löpande UH gemensamt

30 931

9 114

Löpande UH utvändigt

1 421

3 074

Planerat UH / Projekt

1 317 123

18 310

1 349 475

30 498

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

NOTER

Not 5 Personal 2018 2017

Föreningen har liksom föregående år inte haft några anställda.

Styrelsen:

Löner och ersättningar	24 000	22 533
Sociala kostnader	8 604	6 284
Summa	32 604	28 817

Not 6 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Ingående anskaffningsvärden	56 951 268	56 951 268
Utgående anskaffningsvärden	56 951 268	56 951 268
Ingående avskrivningar	-4 890 082	-4 347 069
Årets avskrivningar	-543 013	-543 013
Utgående avskrivningar	-5 433 095	-4 890 082
Redovisat värde	51 518 173	52 061 186

Taxeringsvärden

Mark	12 800 000	12 800 000
Byggnader	32 000 000	32 000 000
	44 800 000	44 800 000

Av bokfört värde utgör mark 2 650 000 kr (2 650 000 kr)

Not 7 Övriga fordringar 2018 2017

Klientmedel	345 007	1 322 856
Övriga fordringar	438	434
	345 445	1 323 290

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

NOTER

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,52%	2020-01-30	6 625 000	250 000
Stadshypotek	1,22%	2021-06-30	2 500 000	0
Swedbank	1,28%	2022-04-25	7 000 000	0
			<hr/>	
			16 125 000	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 875 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 875 000

Not 9 Ställda säkerheter

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

21 500 000

21 500 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Planerade händelser under kommande räkenskapsår och händelser efter räkenskapsårets utgång:

- * Byte av skadade träpartier upptäckta i samband med målning
- * Eventuell förstärkning av föreningens ventilationsanläggningar

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Org.nr. 769615-7416

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltal
Nyckeltalen är beräknade på totalyta 2 211 kvm

Göteborg 2019-

Anders Qvist
Styrelseledamot

Johan Fors
Styrelseledamot

Håkan Nilsson
Styrelseledamot

Bertrand Molimard
Styrelseledamot

Laura Varagnat
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019

PriceWaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Sofia Pålsson
Intern revisor