



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Dalkullan Örgryte

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dalkullan Örgryte

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Oscar Ulf Christofferson	Ledamot
Elin Johanna Ida Hultman	Ledamot
Skander Hasin Omar Kurtin	Ledamot
Jonny Fredrik Skoglund	Ledamot
Max Joel Wann-Hansson	Ledamot

Jan Henrik Magnus Johansson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elin Johanna Ida Hultman, Jan Henrik Magnus Johansson, Skander Hasin Omar Kurtin och Jonny Fredrik Skoglund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Erik Lennart Ellison Ordinarie Extern Trevirevision

Valberedning

Martin Alfredsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-04. Extra stämma med anledning av lag om nya stadgar, samt motion om tillförda ytor i källarplan.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Torp 24:3	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

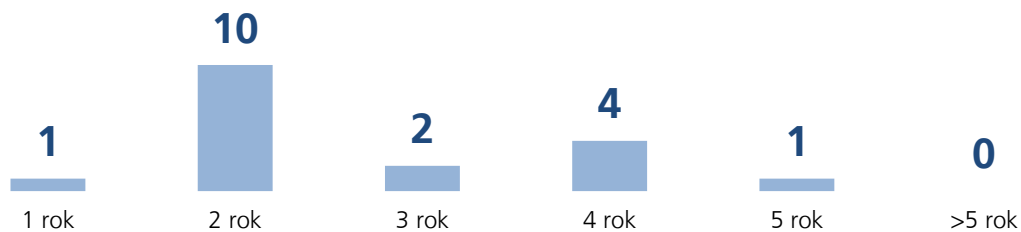
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 230 m², varav 1 230 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Cykelförråd

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Samlingslokal	2018
Planerat underhåll	År
Trapphus	2019
Fasad	2021
Värmesystem	2022
Tvättstuga	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Blomst Snickeri & Fastighetsservice	Fastighetsförvaltning
AB	

Föreningens ekonomi

-Föreningen arbetar utifrån en tio årig flerårsbudget. Den tar utgångspunkt från föreningens 30 åriga tekniska underhållsplanen.

-För övrigt kommer föreningen ta ut en avgift för TV- och bredbandskostnader på omkring 300 kr per hushåll från och med 2019-07-01.

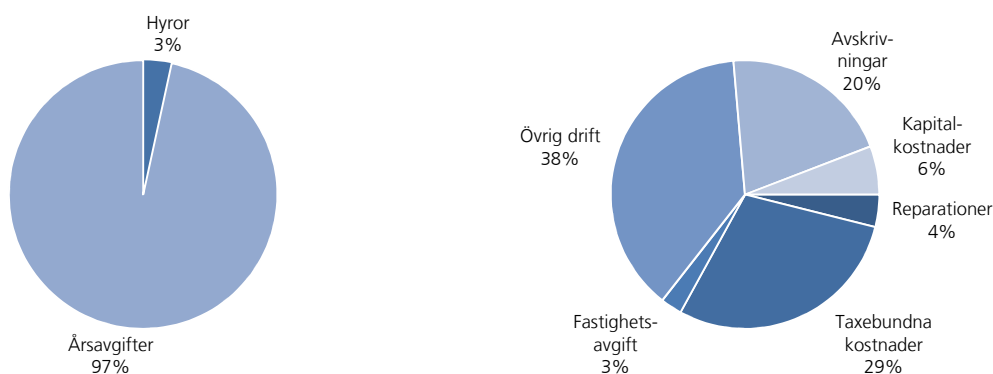
-För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	580 993
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	950 066
Finansiella intäkter	57
Minskning kortfristiga fordringar	4 292
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	86 319
	1 040 733
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	699 516
Finansiella kostnader	55 018
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
	754 534
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	867 193
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	286 200

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har styrelsen tillsatt en styrgrupp som arbetat med den 30 åriga tekniska underhållsplanen. Underhållsplanen ger möjligheten att fördela kostnaderna rättvist på medlemmarna över tiden. Underhållsplanens syfte är att ge en bra bild av underhållsbehov och kostnader på både kort och lång sikt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	744	737	805
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 528	5 528	5 528	5 528
Elkostnad/m ² totalyta	18	14	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	162	150	152	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	35	19	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	43	44	64
Soliditet (%)	67	67	67	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	-187	-420	-535
Nettoomsättning (tkr)	948	934	878	908

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 230 m² bostäder.

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	15 888 966	0	0	15 888 966
Upplåtelseavgifter	32 000	0	0	32 000
Fond för yttre underhåll	874 938	403 317	-162 696	634 317
S:a bundet eget kapital	16 795 904	403 317	-162 696	16 555 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 649 796	-403 317	-24 631	-2 221 848
Årets resultat	362	362	187 326	-187 326
S:a ansamlad förlust	-2 649 433	-402 955	162 695	-2 409 175
S:a eget kapital	14 146 471	362	-1	14 146 108

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 246 478
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-403 317
summa balanserat resultat	-2 649 433

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 649 433
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	947 552	934 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 514	54 393
Summa rörelseintäkter		950 066	988 421
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-624 118	-720 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 398	-138 384
Personalkostnader	Not 6	0	-65 316
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-195 226	-198 506
Summa rörelsekostnader		-894 742	-1 122 618
RÖRELSERESULTAT		55 323	-134 197
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 018	-53 129
Summa finansiella poster		-54 961	-53 129
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		362	-187 326
ÅRETS RESULTAT		362	-187 326

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 236 552	20 427 552
Inventarier	Not 9	0	4 226
Summa materiella anläggningstillgångar		20 236 552	20 431 778
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 236 552	20 431 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	873 088	4 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 759	47 565
Summa kortfristiga fordringar		908 847	51 784
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	580 993
Summa kassa och bank		0	580 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		908 847	632 777
SUMMA TILLGÅNGAR		21 145 399	21 064 555

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 920 966	15 920 966
Fond för yttre underhåll	Not 12	874 938	634 317
Summa bundet eget kapital		16 795 904	16 555 283
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 649 796	-2 221 848
Årets resultat		362	-187 326
Summa fritt eget kapital		-2 649 433	-2 409 174
SUMMA EGET KAPITAL		14 146 471	14 146 108
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 000 000	6 800 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	6 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 800 000	0
Leverantörsskulder		96 600	48 603
Skatteskulder		2 285	2 143
Övriga skulder		2 688	10 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	97 356	57 466
Summa kortfristiga skulder		3 998 929	118 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 145 399	21 064 555

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	915 096	915 102
Hyror lokaler	1 500	0
Hyror parkering moms	10 750	0
Hyror parkering	20 200	18 000
Hyror förråd	0	925
Öresutjämning	6	1
	947 552	934 028

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	4 393
Återbäring försäkringsbolag	2 514	0
Övriga intäkter	0	50 000
	2 514	54 393

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	69 756	63 927
	Fastighetskötsel beställning	988	23 657
	Myndighetstillsyn	2 575	0
	Bevakning	0	2 500
	Gård	1 302	0
	Förbrukningsmateriel	14 350	2 684
		88 970	92 767
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 750
	Gemensamma utrymmen	5 812	0
	Lås	3 868	0
	Elinstallationer	2 162	0
	Mark/gård/utemiljö	0	731
	Skador/klotter/skadegörelse	438	0
	Vattenskada	24 675	0
		36 955	2 481
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	43 750
	Hyreslägenheter	0	118 946
	Mark/gård/utemiljö	0	2 621
		0	165 317
	Taxebundna kostnader		
	El	21 952	17 566
	Värme	199 387	183 966
	Vatten	30 742	43 203
	Sophämtning/renhållning	24 364	24 006
		276 445	268 741
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 566	16 761
	Tomträttsavgäld	99 000	99 000
	Kabel-TV	77 116	51 676
		197 682	167 437
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 066	23 670
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	624 118	720 413

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 532	0
	Tele- och datakommunikation	0	565
	Juridiska åtgärder	5 016	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Förvaltning	0	48 350
	Revisionsarvode extern revisor	125	8 815
	Föreningskostnader	0	1 053
	Styrelseomkostnader	242	0
	Fritids- och trivselkostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	35 019	0
	Förvaltningsarvoden övriga	2 250	0
	Administration	2 235	1 738
	Konsultarvode	23 084	77 263
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 120	0
	Övriga driftskostnader	0	600
		75 398	138 384
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	0	49 700
	Sociala kostnader	0	15 616
		0	65 316
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	191 000	191 000
	Inventarier	4 226	7 506
		195 226	198 506

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 018 446	22 018 446
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 018 446	22 018 446
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 590 894	-1 399 894
	Årets avskrivningar enligt plan	-191 000	-191 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 781 894	-1 590 894
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 236 552	20 427 552
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
		20 800 000	20 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 800 000	20 800 000
		20 800 000	20 800 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 054	75 054
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 054	75 054
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 828	-63 322
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 226	-7 506
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 054	-70 828
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 226
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 677	0
	Klientmedel hos SBC	867 192	0
	Fordringar	4 219	4 219
		873 088	4 219
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	0	4 199
	Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	35 759	43 366
		35 759	47 565

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	634 317	231 000
	Reservering enligt stadgar	403 317	403 317
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-162 696	0
	Vid årets slut	874 938	634 317

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,893 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,810 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,620 %	2 800 000	2 800 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		6 800 000	6 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 800 000	0	
			3 000 000	6 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 800 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 600 000	8 600 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	422	5 904
	Avgifter och hyror	65 261	0
	Upplupna driftkostnader	0	37 973
	Övriga upplupna kostnader	31 673	13 589
		97 356	57 466

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Underhållsgruppen arbetar med prioriteringar, upphandlingar samt urskilja vad föreningsmedlemmarna kan göra själva. Under 2019 har styrelsen för avsikt att skapa arbetsgrupper för att vi själva ska kunna göra lättare underhållsarbeten.
	Vår förhoppning är att åtgärderna i underhållsplanen ska kunna samordnas för att ge bästa möjliga synergieffekter, vilket förhoppningsvis ska leda till väsentliga besparingar över tid.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 15 / 4 2019

Johan Oscar Ulf Christofferson
Ledamot



Skander Hasin Omar Kurtin
Ledamot



Elin Johanna Ida Hultman
Ledamot

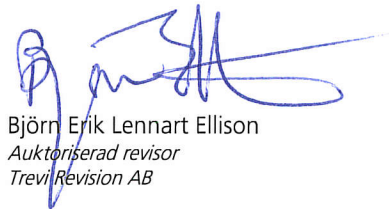


Jonny Fredrik Skoglund
Ledamot



Max Joel Wann-Hansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019



Björn Erik Lennart Ellison
Auktoriserad revisor
Trevi Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalkullan Örgryte

Org.nr. 769611-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalkullan Örgryte för år 2018.

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 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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.

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 misstag, 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 revisionsssed 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. Risker 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.

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 Brf Dalkullan Örgryte för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den

30/4 2019

Björn Ellison

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	915 096	915 096	1 019 060
Hyror lokaler	1 500	1 500	0
Hyror parkering moms	10 200	10 750	0
Hyror parkering	19 200	20 200	29 400
Kabel-TV intäkter	0	0	70 000
Öresutjämning	0	6	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 514	0
Övriga intäkter	0	0	733
	945 996	950 066	1 119 193
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-71 000	-69 756	-63 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-988	-20 000
Myndighetstillsyn	0	-2 575	-10 000
Bevakning	0	0	-3 500
Gård	-2 000	-1 302	0
Förbrukningsmateriel	-7 000	-14 350	-5 000
	-100 000	-88 970	-101 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-5 812	0
Lås	0	-3 868	0
Elinstallationer	0	-2 162	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-438	0
Vattenskada	0	-24 675	0
	-20 000	-36 955	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1 916 600
	0	0	-1 916 600
Taxebundna kostnader			
El	-18 000	-21 952	-15 000
Värme	-191 000	-199 387	-175 000
Vatten	-43 000	-30 742	-34 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-24 364	-24 000
	-277 000	-276 445	-248 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-18 000	-21 566	-20 000
Tomträttsavgäld	-99 000	-99 000	0
Kabel-TV	-64 000	-77 116	0
Bredband	0	0	-60 000
	-181 000	-197 682	-80 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 840	-24 066	-24 372
	-24 840	-24 066	-24 372

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 532	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-5 016	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-125	-16 000
Föreningskostnader	-1 500	0	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-242	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-500	0
Förvaltningsarvode	-35 700	-35 019	-35 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-2 250	0
Administration	-3 000	-2 235	-5 000
Konsultarvode	0	-23 084	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 120	-4 120	-4 500
	-54 320	-75 398	-73 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 500	0	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-8 012	0	7 855
	-33 512	0	-17 145
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-191 000	-191 000	-191 000
Inventarier	0	-4 226	0
	-191 000	-195 226	-191 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-881 672	-894 742	-2 702 117
RÖRELSERESULTAT	64 324	55 323	-1 582 924
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	57	0
Låneräntor	-102 000	-54 845	-120 900
Räntekostnader skattekonto	0	-169	0
Övriga räntekostnader	0	-4	0
	-102 000	-54 961	-120 900
RESULTAT	-37 676	362	-1 703 824