

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Dalkarlgärdet

Org nr 716419-2630

Styrelsen för Brf Dalkarlgärdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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. 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 bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Dalkarlens Samfällighetsföreningen.



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-11-02 bestått av:

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

Styrelsen har under året haft 9 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 69 132 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 35 019 kronor avseende byta av 2 st VVB. Kostnaden har belastat årets resultat.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 (2) st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsöverlåtelser har beviljats.
Styrelsens policy för andrahandsöverlåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsöverlåtelse.

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.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 100 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning (tkr)	1 287	1 278	1 390	1 341
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1	-15	138	-160
Soliditet (%)	57	55	55	54
Kassalikviditet (%)	75	89	113	107
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	42	42	42	42
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	673	631	589	547
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	590	590	596	608
Lån kronor per kvm yta	2 947	3 051	3 211	3 274

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balansera t resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	566 802	631 119	6 049 100	-14 706	7 232 315
<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			-14 706	14 706	
Årets resultat				-755	-755
Belopp vid årets utgång	566 802	673 119	5 992 394	-755	7 231 560

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 992 394
årets förlust	-755
	5 991 639

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	42 000
i ny räkning överföres	5 949 639
	5 991 639

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

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 287 486	1 277 832
Övriga rörelseintäkter		8 646	5 939
Summa rörelseintäkter		1 296 132	1 283 771
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-933 368	-922 788
Övriga externa kostnader	5	-59 266	-59 953
Personalkostnader	6	-69 208	-70 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 900	-135 900
Summa rörelsekostnader		-1 197 743	-1 189 313
Rörelseresultat		98 389	94 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 320	-109 237
Summa finansiella poster		-99 144	-109 164
Resultat efter finansiella poster		-755	-14 706
Resultat före skatt		-755	-14 706
Årets resultat		-755	-14 706



Balansräkning

Not

2018-06-30

2017-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

12 444 044

12 579 944

Summa materiella anläggningstillgångar

12 444 044

12 579 944

Summa anläggningstillgångar

12 444 044

12 579 944

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

0

140

Övriga fordringar

8

240 172

386 820

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

104 271

100 405

Summa kortfristiga fordringar

344 443

487 365

Kassa och bank

Summa kassa och bank

0

0

Summa omsättningstillgångar

344 443

487 365

SUMMA TILLGÅNGAR

12 788 487

13 067 309

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		566 802	566 802
Yttre reparationsfond		673 119	631 119
Summa bundet eget kapital		1 239 921	1 197 921
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 992 394	6 049 100
Årets resultat		-755	-14 706
Summa fritt eget kapital		5 991 639	6 034 394
Summa eget kapital		7 231 560	7 232 315
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 100 241	5 288 233
Summa långfristiga skulder		5 100 241	5 288 233
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	187 992	187 992
Leverantörsskulder		65 200	153 249
Skatteskulder		2 763	2 191
Övriga skulder	12	46 814	69 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	153 917	133 795
Summa kortfristiga skulder		456 686	546 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 788 487	13 067 309

2

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

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Årsavgifter bostäder	1 061 256	1 066 596
Rabatter årsavgifter bostäder	-88 438	-84 875
Kabel-TV / Internet	96 954	96 954
Debiterade avgifter	217 714	199 157
Övriga ersättningar och intäkter	4 820	1 939
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 826	4 000
	1 296 132	1 283 771

Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	69 132	27 673
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	35 019	78 599
	104 151	106 272

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Uppvärmning	217 714	199 155
Vatten	118 722	109 964
Fastighetsförsäkring	73 451	61 403
Självrisk/reparation försäkringsskador	44 800	72 035
Avgälder, arrenden och avgifter	234 000	225 186
Kabel-TV / Internet	105 768	114 583
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	34 762	34 190
	829 217	816 516

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	12 410	11 045
Revisionsarvode	13 000	12 500
Förvaltningsarvode	33 856	33 376
Bankkostnader	0	3 032
	59 266	59 953

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Styrelsearvode	45 000	45 000
Löner övriga	9 000	10 000
Sociala avgifter	15 008	15 473
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	69 208	70 673

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
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	-2 489 195	-2 353 295
Årets avskrivningar	-135 900	-135 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 625 095	-2 489 195
Utgående redovisat värde	12 444 044	12 579 944
Taxeringsvärden byggnader	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärden mark	3 370 000	3 370 000
	13 770 000	13 770 000



Not 8 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	6 254	5 536
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	233 918	381 284
	240 172	386 820

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 329	15 463
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 942	84 942
	104 271	100 405

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Stadshypotek AB	1,55	2019-09-01	300 000	300 000
Stadshypotek AB	1,82	2023-01-30	1 283 175	1 328 775
Stadshypotek AB	1,65	2019-06-01	1 139 164	1 257 824
Stadshypotek AB	1,55	2019-04-30	560 105	560 105
Stadshypotek AB	1,55	2018-09-30	2 017 655	2 017 655
Avi betald/bokförd olika RÅ 180630/180701			-11 866	11 866
			5 288 233	5 476 225
Kortfristig del av långfristig skuld			-187 992	-187 992

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 348 273 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 624 058	7 624 058
	7 624 058	7 624 058

Not 12 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning Värme	46 814	69 534
	46 814	69 534

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	6 899	8 495
Förskottsbetalda hyror och avgifter	118 731	105 591
Upplupna vatten avgifter	8 433	0
Upplupna uppvärmningskostnader	6 668	6 709
Beräknat arvode för revision	13 187	13 000
	153 918	133 795

Djurhamn 2018-08-28


Irene Wellgren


Jennifer Österman


Ewa Olsen

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-09-24


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalkarlsgrädet för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 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 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, 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 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 2017-07-01 – 2018-06-30 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:

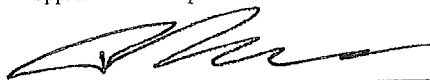
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 24 september 2018



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor