

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Dalkarlgärdet

Org nr 716419-2630

Styrelsen för Brf Dalkarlgärdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 21,4%. 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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Dalkarlens Samfällighetsföreningen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-07 bestått av:

Ordinarie	Irene Wellgren Ewa Olsén Jennifer Österman	Ordf.
Suppleanter	Raimo Kanttikoski Kenny Hasselqvist	
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 Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.

Fastighetsskötseln har utförts av medlemmarna själva.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 48 333 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 371 945 kronor avseende byte 2 st VVB och målning och snickerier. 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 28 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 februari 2020.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiönsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 100 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	1 291	1 292	1 287	1 278
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-271	13	-1	-15
Soliditet (%)	54	57	57	55
Kassalikviditet (%)	124	74	75	89
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	48	42	42	42
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	763	715	673	631
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	590	590	590	590
Lån kronor per kvm yta	3 015	2 842	2 947	3 051

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	715 119	5 949 639	12 528
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		48 057	-48 057	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Balanseras i ny räkning			12 528	-12 528
Årets resultat				-270 681
Belopp vid årets utgång	566 802	763 176	5 914 110	-270 681

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 914 110
årets förlust	-270 681
	5 643 429

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	48 057
i ny räkning överföres	5 595 372
	5 643 429

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 290 638	1 292 271
Övriga rörelseintäkter		15 406	6 568
Summa rörelseintäkter		1 306 044	1 298 839
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 213 737	-907 460
Övriga externa kostnader	5	-72 216	-59 840
Personalkostnader	6	-70 572	-94 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 900	-135 900
Summa rörelsekostnader		-1 492 425	-1 197 980
Rörelseresultat		-186 381	100 859
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 366	-88 375
Summa finansiella poster		-84 300	-88 331
Resultat efter finansiella poster		-270 681	12 528
Resultat före skatt		-270 681	12 528
Årets resultat		-270 681	12 528

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 172 244	12 308 144
Summa materiella anläggningstillgångar		12 172 244	12 308 144
Summa anläggningstillgångar		12 172 244	12 308 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	251 981	302 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	606 227	105 631
Summa kortfristiga fordringar		858 208	407 979
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 370	80
Summa kassa och bank		1 370	80
Summa omsättningstillgångar		859 578	408 059
SUMMA TILLGÅNGAR		13 031 822	12 716 203

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

566 802

566 802

Yttre reparationsfond

763 176

715 119

Summa bundet eget kapital

1 329 978

1 281 921

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 914 110

5 949 639

Årets resultat

-270 681

12 528

Summa fritt eget kapital

5 643 429

5 962 167

Summa eget kapital

6 973 407

7 244 088

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

5 364 907

4 922 507

Summa långfristiga skulder

5 364 907

4 922 507

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

57 600

189 600

Leverantörsskulder

76 170

80 395

Skatteskulder

3 703

2 901

Övriga skulder

12

71 124

64 008

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

484 911

212 704

Summa kortfristiga skulder

693 508

549 608

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 031 822

12 716 203

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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	1 061 256	1 061 256
Rabatter årsavgifter bostäder	-88 438	-88 438
Kabel-TV / Internet	105 768	105 768
Debiterade avgifter	212 052	213 685
Övriga ersättningar och intäkter	8 173	1 299
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 233	5 269
	1 306 044	1 298 839

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	48 333	57 458
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	371 945	80 434
	420 278	137 892

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Energideklaration	18 744	0
Uppvärmning	212 052	213 685
Vatten	101 196	101 256
Fastighetsförsäkring	81 426	79 056
Avgälder, arrenden och avgifter	234 000	234 000
Kabel-TV / Internet	108 888	105 768
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	37 154	35 802
	793 460	769 567

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	22 711	11 063
Revisionsarvode	13 000	13 000
Förvaltningsarvode	35 195	34 527
Bankkostnader	1 310	1 250
	72 216	59 840

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	45 000	45 000
Löner övriga	10 000	28 000
Sociala avgifter	15 372	21 581
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	70 572	94 781

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
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	-2 760 995	-2 625 095
Årets avskrivningar	-135 900	-135 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 896 895	-2 760 995
Utgående redovisat värde	12 172 244	12 308 144
Taxeringsvärden byggnader	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärden mark	3 819 000	3 819 000
	16 019 000	16 019 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	6 490	6 400
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	245 491	295 948
	251 981	302 348

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	20 505	19 909
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	585 722	85 722
	606 227	105 631

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek AB	1,82	2023-01-30	1 191 975	1 237 575
Stadshypotek AB	1,45	2024-06-01	852 772	996 772
Stadshypotek AB	1,52	2024-04-30	560 105	560 105
Stadshypotek AB	1,45	2024-09-01	300 000	300 000
Stadshypotek AB	1,77	2022-09-30	2 017 655	2 017 655
Stadshypotek AB	1,51	2025-06-30	500 000	0
			5 422 507	5 112 107
Kortfristig del av långfristig skuld			-57 600	-189 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 134 507 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 624 058	7 624 058
	7 624 058	7 624 058

Not 12 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Källskatter	16 500	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	15 372	0
Övriga skulder	0	6 338
Avräkning Värme	39 252	57 670
	71 124	64 008

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	8 731	8 696
Förskottsbetalda hyror och avgifter	119 310	106 385
Upplupna vatten avgifter	8 433	8 433
Upplupna uppvärmningskostnader	6 833	6 944
Upplupna reparationer och underhåll	326 481	0
Beräknat arvode för revision	15 124	14 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	67 934
	484 912	212 704

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Djurhamn

20/9-20



Irene Wellgren
Ordförande



Ewa Olsén



Jennifer Österman

Min revisionsberättelse har lämnats 12 oktober 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalkarlgärdet för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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 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 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Dalkarlgården för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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 12 oktober 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor