

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet, Dagslåndan 3 på Turingegatan 34-36 i Södertälje, upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Föreningens fastighet uppfördes 1958 och ligger i Södertälje kommun med gatuadressen Turingegatan 34-36, 151 34 SÖDERTÄLJE. Byggnaden är helförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

Fastigheten har 19 lägenheter om 1.548,4 kvm boyta fördelat på tre enrumslägenheter, en tvårumslägenhet, fyra trerumslägenheter, åtta fyrrumslägenheter och tre femrumslägenheter med bostadsrätt och sex lokaler med hyresrätt.

Till fastigheten hör sex parkeringsplatser och två garageplatser.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en flerårig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Avsättning av medel för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av kassören Nils Pettersson. Övrig förvaltning har ombesörjts av styrelsen och driften/fastighetsskötseln av Stefan Gustafssons Måleri och Golv AB, som styrelsen har avtal med.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta, kvm</u>	<u>Löptid t o m</u>
1 Nohas Skrädderi	39,8	2021-09-30
2 Herrfrisör	30,0	2021-05-31
3 Damfrisör	60,0	2022-11-30
4 Teso Sushi	62,0	2025-04-30
5 Pizzeria Dalahörnet	106,0	2021-12-31
6 Chamram Present	51,0	2020-12-31
7 Telia	5,0	2022-12-31
8 Teso förråd/personalrum	20,0	2022-10-31
8 Chamram Present, förrådslokal	13,0	3 månader
10 Teso Sushi förråd	8,0	3 månader
11 Nohas Skrädderi källarförråd	4,5	3 månader

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 369 kvm vilket motsvarar 19 % av fastighetens totalyta.

Föreningsfrågor

Den nya styrelsen är registrerad hos Bolagsverket under sommaren. Föreningens samtliga 19 lägenheter var vid årets utgång upplåtna.

Under året har en medlem sålt sin lägenhet och begärt utträde ur föreningen, samt har styrelsen godkänt en ny medlem.

Organisationsanslutning

Brf Dagslåndan nr 3 är ansluten till Sveriges BostadsrättsCentrum..

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under året utgjorts av

Anita Jacobsson, ordförande

Curth Jacobsson, ledamot

Maria Afram, ledamot

Linus Pettersson, ledamot,

Stefan Eriksson, ledamot

Nils Pettersson, suppleant

Jannicke Hauge, suppleant

Revisorer har varit:

Bo Lindh, ordinarie extern

Jonny Nordin, ordinarie revisor

Yvonne Johansson, revisorssuppleant

Valberedningen har bestått av

Yvonne Johansson (sammankallande) och Anders Löfgren.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Den ordinarie årsstämman genomfördes söndagen den 5 maj 2019 i Täppans möteslokal på Dalgatan 25.

För styrelsen finns en ansvarighetsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande hänt i föreningen:

Teso Sushi anmälde ett behov av personalutrymme till styrelsen i början av året. Det enda som fanns kvar att hyra ut var pannrummet, så de fick hyra det temporärt i väntan på en bättre lösning.

Vi har ännu inte OVK-besiktningen från hösten 2017 godkänd. Ventilationen och brandspridningsrisken från lokalerna är det som ännu vid årets slut inte är klart. Arbetena fortsätter därför under 2020.

Höstens städdag genomfördes lördagen den 12 oktober.

Polisen kontaktade oss och påstod sig ha bevis för att Thai Massagen sålde sextjänster, och krävde att vi som fastighetsägare skulle agera, för att slippa bli anmälda för koppleri. Frågan löste sig på ett väldigt smidigt sätt, varvid Thai Massagens kontrakt blev uppsagt och de flyttade ur lokalerna mitt i sommaren. Styrelsen har därefter beslutat att ta in offert på att iordningställa lokalen, som befanns vara i så dåligt skick, att vi bedömde att den inte skulle gå att hyra ut. Offterter inkom, och styrelsen antog en av dem. Lokalen är från och med den 1 december delad i två lokaler i källarvåningen, varvid Teso Sushi hyr 20 kvm för ett personalutrymme, och de har därmed flyttat ut ur pannrummet. Övrig del av Thai Massagens lokal hyrs ut som damfrisering från och med den 1 december.

Vår internet-, TV-, och telefonileverantör, C-Sam, köptes upp av Telia under 2018. Hösten 2018 tecknade vi avtal om en kostnadsfri uppgradering till fiber, och arbeten med att dra in fiber i fastigheten genomfördes under september. Dock har vid årets slut ingen uppkoppling skett.



Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning, samt noter nedan.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse avgifter	Kapital tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	151 791	712 500	2 150 000	305 086	-1 286 520	63 293
Resultatdisposition						
Reservering till yttre fond				53 346	-53 346	
Balanseras i ny räkning					63 293	-63 293
Årets resultat						-89 542
Vid årets utgång	151 791	712 500	2 150 000	358 432	-1 276 573	-89 542

Resultat & omsättning	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	1 116 243	1 121 275	1 117 263	1 073 459	1 068 488
Årets resultat	-89 542	63 293	-1 095	98 636	163 113
Nyckeltal	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift bostadsrättsyta kr/kvm	394	394	403	387	387
Lån bostadsrättsyta kr/kvm	1 054	1 107	1 159	1 372	1 586
Driftskostnader totalyta kr/kvm	490	421	440	340	344
Driftskostnad ex. underh totalyta kr/kvm	327	325	317	313	299
Kapitalkostnader totalyta kr/kvm	57	57	59	63	65
Soliditet %	50	50	48	45	41

Årsavgift kr/kvm: Totala årsavgifter delat med lägenhetsyta

Lån bostadsrättsyta kr/kvm: S:a lån delat med lägenhetsyta

Driftskostnader kr/kvm: S:a driftskostnader delat med totalyta

Driftskostnad ex. underh kr /kvm: S:a driftskostnader minus reparation o underhåll delat med totalyta

Kapitalkostnader kr/kvm: årets amortering och räntor delat med totalyta

Soliditet i %: S:a tillgångar delat med s:a eget kapital

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-1 276 573
Årets resultat	<u>-89 542</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 366 115

Styrelsen förslår att resultatet disponeras enligt följande

till yttre fond reserveras	61 125
Balanseras i ny räkning	<u>-1 427 240</u>
Totalt	-1 366 115

Resultaträkning

2019-01-01	2018-01-01
<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>

Rörelsens intäkter

Not

Årsavgifter		610 020	610 008
Hysesintäkter		506 234	511 279
Övriga intäkter		<u>96 947</u>	<u>14 353</u>
Summa omsättning		1 213 201	1 135 640

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	2	-961 211	-825 711
Övriga externa kostnader	3	-39 460	-34 001
Personalkostnader	4	-79 642	-80 676
Övriga rörelsekostnader		-77 601	0
Avskrivningar		<u>-114 090</u>	<u>-102 501</u>
Summa kostnader		-1 272 004	-1 042 889

Rörelseresultat

-58 803	92 751
---------	--------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	312	348
Räntekostnader	-31 051	-29 805

Rörelseresultat efter finansiella poster

-89 542	63 293
---------	--------

Årets resultat

-89 542	63 293
---------	--------

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>3 639 342</u>	<u>3 753 432</u>
		3 639 342	3 753 432
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatskapital Bostadsrätterna		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		<u>3 640 342</u>	<u>3 754 432</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 221	6 799
Övriga fordringar		5 849	4 573
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		<u>102 054</u>	<u>26 534</u>
		120 124	37 906
Kassa och bank			
Bank		270 326	422 440
Summa omsättningstillgångar		<u>390 450</u>	<u>460 346</u>
Summa tillgångar		<u>4 030 792</u>	<u>4 214 778</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Insatskapital		151 791	151 791
Fond för yttreunderhåll		358 432	305 086
Upplåtelsavgifter		712 500	712 500
Kapitaltillskott		<u>2 150 000</u>	<u>2 150 000</u>
		3 372 723	3 319 377
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 276 573	-1 286 520
Årets resultat		<u>-89 542</u>	<u>63 293</u>
		-1 366 115	-1 223 227
Summa eget kapital		<u>2 006 608</u>	<u>2 096 150</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder	6		
Fastighetslån	7	1 552 000	1 633 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 673	81 365
Skatter		7 571	4 818
Kortfristig del av lån		81 000	81 000
Övriga skulder		51 310	132 784
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter		<u>268 630</u>	<u>185 661</u>
		472 184	485 628
Summa eget kapital och skulder		<u>4 030 792</u>	<u>4 214 778</u>



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre bolag

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader 67 år

Fastighetsförbättringar 7-50 år

Noter till resultaträkning

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Not 2 Driftskostnader

Entrepr kostnad fastighetskötsel	32 375	31 125
Entrepr kostnad städtjänster	26 625	26 875
Hiss besiktning o serviceavtal	8 393	8 853
Mattservice	9 734	8 903
Övriga serviceavtal	10 769	9 315
Löpande underhåll/rep	17 223	91 901
Underhåll enligt plan	2 500	96 901
Rep/underhåll lokaler	300 469	187
Fastighetsel	34 938	31 339
Fjärrvärme	240 040	243 594
Vatten	63 138	64 753
Renhållning	40 225	40 876
Fastighetsförsäkring	41 837	42 692
Fastighetsskatt	57 913	53 159
Kabel-tv	<u>75 033</u>	<u>75 238</u>
S:a Driftskostnader	961 211	825 711

Not 3 Övriga externa kostnader

Telef kodlås	1 594	0
Datakostnader	6 112	5 483
Revisionsarvode	13 910	12 940
Möteskostnader	2 860	4 096
Bankkostnader	3 247	3 105
Föreningsavg avdragsgilla	4 530	4 440
Övr externa kostnader	<u>7 207</u>	<u>3 938</u>
S:a Övriga externa kostnader	39 460	34 001

Not 4 Personal & löner

Medelantal anställda	1	1
----------------------	---	---

Löner och andra ersättningar

Arvode kassör	18 000	18 000
Arvode div fastighetssyslor	3 000	3 000
Arvode styrelsen	47 000	45 500
Arbetsgivar avgifter	<u>11 642</u>	<u>14 176</u>
S:a Löner och ersättningar	79 642	80 676

Noter till balansräkningen

2019-12-31 2018-12-31

Not 5 Byggnad och mark

Ingående anskaffningsvärde	1 407 917	1 407 917
- förbättringar	4 146 523	4 062 246
årets inköp	<u>0</u>	<u>84 277</u>
Utgående anskaffningsvärde	5 554 440	5 554 440
Ingående avskrivning	-1 801 008	-1 698 507
- Årets avskrivning	<u>-114 090</u>	<u>-102 501</u>
Utgående avskrivningar	-1 915 098	-1 801 008
Redovisat värde	<u>3 639 342</u>	<u>3 753 432</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	86 400	86 400
Bokfört värde Byggnader	3 552 942	3 667 032
Bokfört värde Mark	86 400	86 400
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 187 000	12 885 000
Mark	<u>6 188 000</u>	<u>4 897 000</u>
	20 375 000	17 782 000

Not 6 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:

Handelsbanken	<u>1 228 000</u>	<u>1 309 000</u>
Summa	1 228 000	1 309 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränta är bunden t.o.m	Amortering år 2019 enl låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	Rörlig	3 månader	81 000	<u>1 633 000</u>
				1 633 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

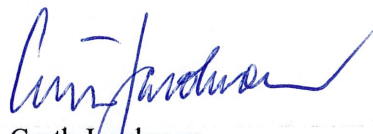
Ställda säkerheter	2 700 000	2 700 000
---------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

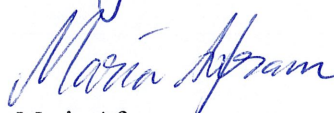


Södertälje 2020-03-30


Anita Jacobsson

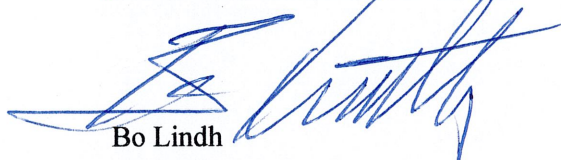

Curth Jacobsson

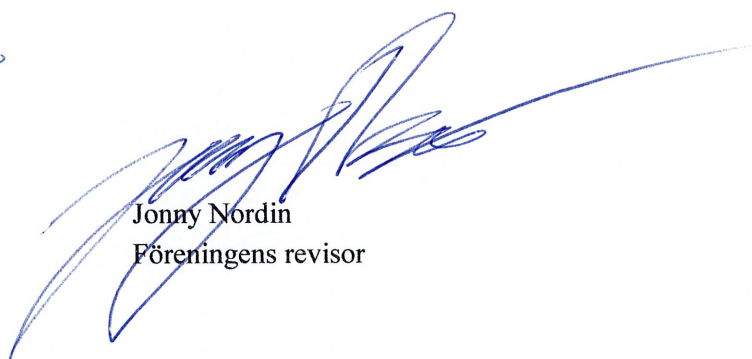

Stefan Eriksson


Maria Afram


Linus Pettersson

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30


Bo Lindh
Auktoriserad revisor


Jonny Nordin
Föreningens revisor



CARLSTEDT & LINDH AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dagslåndan 3

Org.nr 715600-0130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dagslåndan 3 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 de 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. De 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 revisionssed 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. Risken 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 Dagslåndan 3 för räkenskapsåret 2019 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 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

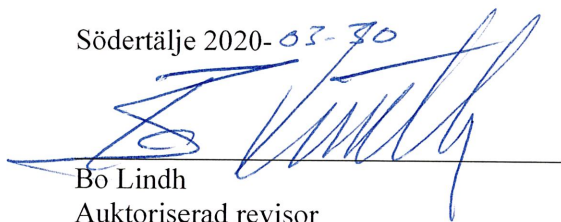
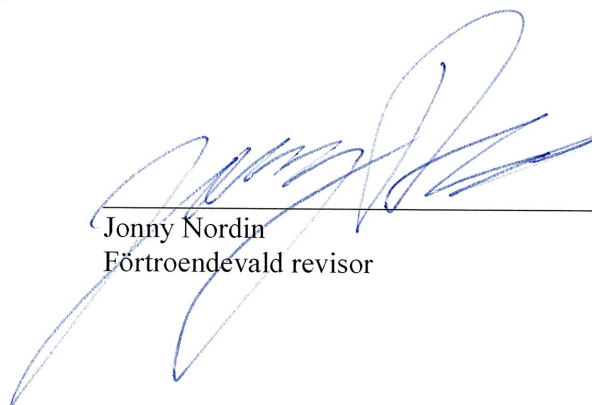
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Södertälje 2020-03-30


Bo Lindh
Auktoriserad revisor
Jonny Nordin
Förtroendevald revisor