

# 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

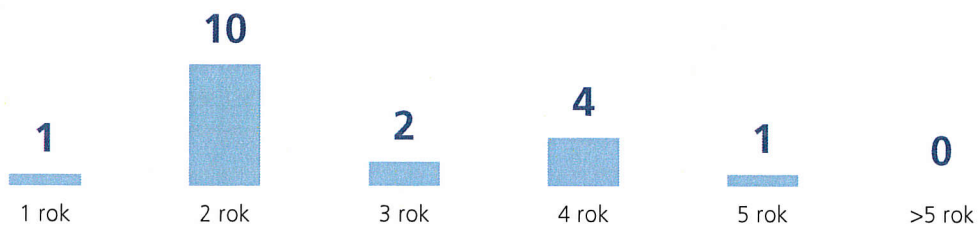
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 230 m<sup>2</sup>, varav 1 230 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Cykelförråd

Tvättstuga

*Handwritten signature*

### 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

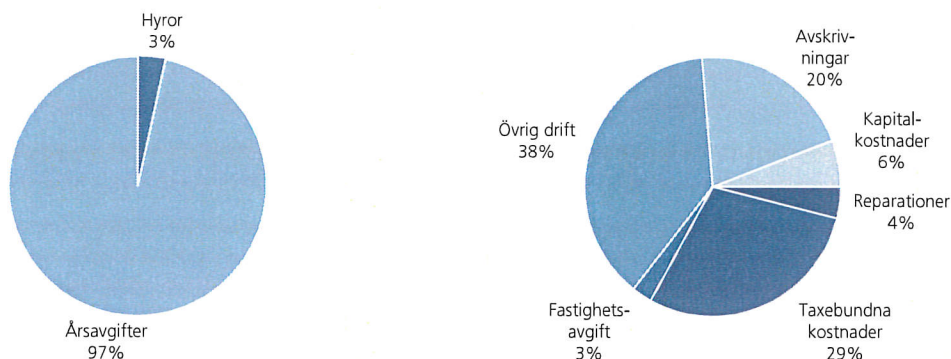
- Föreningen arbetar utifrån en tio årig flerårsbudget. Den tar utgångspunkt från föreningens 30 åriga tekniska underhållsplanen.
- För övrigt kommer föreningen ta ut en avgift för TV- och bredbandskostnader på omkring 300 kr per hushåll från och med 2019-07-01.
- För att långsiktigt planera föreningens 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             |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>580 993</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |
| Rörelseintäkter                            | 950 066          |
| Finansiella intäkter                       | 57               |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 4 292            |
| Medlemsinsatser                            | 0                |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 86 319           |
|                                            | <b>1 040 733</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 699 516          |
| Finansiella kostnader                      | 55 018           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                |
|                                            | <b>754 534</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>867 193</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>286 200</b>   |

\*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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 744   | 744   | 737   | 805   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 528 | 5 528 | 5 528 | 5 528 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 18    | 14    | 12    | 12    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 162   | 150   | 152   | 116   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 25    | 35    | 19    | 25    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder.

132

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| 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                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>16 795 904</b>          | <b>403 317</b>           | <b>-162 696</b>                                                        | <b>16 555 283</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -2 649 796                 | -403 317                 | -24 631                                                                | -2 221 848                 |
| Årets resultat                 | 362                        | 362                      | 187 326                                                                | -187 326                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-2 649 433</b>          | <b>-402 955</b>          | <b>162 695</b>                                                         | <b>-2 409 175</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>14 146 471</b>          | <b>362</b>               | <b>-1</b>                                                              | <b>14 146 108</b>          |

## 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          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-2 649 433</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-2 649 433</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

*me*

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018            | 2017              |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                 |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 947 552         | 934 028           |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 2 514           | 54 393            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>950 066</b>  | <b>988 421</b>    |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                 |                   |
| 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          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-894 742</b> | <b>-1 122 618</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>55 323</b>   | <b>-134 197</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                 |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 57              | 0                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -55 018         | -53 129           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-54 961</b>  | <b>-53 129</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>362</b>      | <b>-187 326</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>362</b>      | <b>-187 326</b>   |

## Balansräkning

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

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 15 920 966        | 15 920 966        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 874 938           | 634 317           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>16 795 904</b> | <b>16 555 283</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -2 649 796        | -2 221 848        |
| Årets resultat                                 |           | 362               | -187 326          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-2 649 433</b> | <b>-2 409 174</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>14 146 471</b> | <b>14 146 108</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 3 000 000         | 6 800 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>3 000 000</b>  | <b>6 800 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>3 998 929</b>  | <b>118 446</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>21 145 399</b> | <b>21 064 555</b> |

## 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              |
|                      | <b>947 552</b> | <b>934 028</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2018         | 2017          |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Försäkringsersättning       | 0            | 4 393         |
| Återbäring försäkringsbolag | 2 514        | 0             |
| Övriga intäkter             | 0            | 50 000        |
|                             | <b>2 514</b> | <b>54 393</b> |

134

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

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>    |
|--------------|---------------------------------|---------------|----------------|
|              | 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            |
|              |                                 | <b>75 398</b> | <b>138 384</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2018</b> | <b>2017</b>   |
|--------------|------------------------------------------|-------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |             |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |             |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |             |               |
|              | Löner                                    | 0           | 49 700        |
|              | Sociala kostnader                        | 0           | 15 616        |
|              |                                          | <b>0</b>    | <b>65 316</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 191 000        | 191 000        |
|              | Inventarier          | 4 226          | 7 506          |
|              |                      | <b>195 226</b> | <b>198 506</b> |

*Handwritten signature*

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

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | 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                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>874 938</b>    | <b>634 317</b>    |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
|               |                                                | <b>2018-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |                                  |
|               | 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                          |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>6 800 000</b>  | <b>6 800 000</b>  |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -3 800 000        | 0                 |                                  |
|               |                                                |                   | <b>3 000 000</b>  | <b>6 800 000</b>  |                                  |

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.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                                             | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 8 600 000         | 8 600 000         |

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

| <b>Not 16</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>                                                                                                                                                                                                |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | 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.                                                    |

*pk*

---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄSTRA FRÖLUNDA den 15 / 4 2019

Johan Oscar Ulf Christofferson  
*Ledamot*



Skander Hasin Omar Kurtin  
*Ledamot*



Max Joel Wann-Hansson  
*Ledamot*

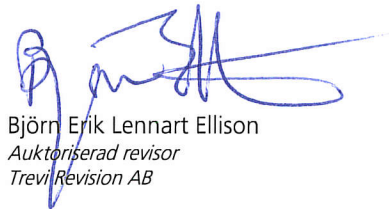


Elin Johanna Ida Hultman  
*Ledamot*



Jonny Fredrik Skoglund  
*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 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 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 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. 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 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.

Göteborg den

30/4 2019



Björn Ellison

Auktoriserad revisor

## Budget

| <b>BUDGET</b>                 | <b>Budget 2019</b> | <b>Utfall 2018</b> | <b>Budget 2018</b> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>        |                    |                    |                    |
| 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                |
|                               | <b>945 996</b>     | <b>950 066</b>     | <b>1 119 193</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>       |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>    |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -71 000            | -69 756            | -63 000            |
| Fastighetsskötsel 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             |
|                               | <b>-100 000</b>    | <b>-88 970</b>     | <b>-101 500</b>    |
| <b>Reparationer</b>           |                    |                    |                    |
| 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                  |
|                               | <b>-20 000</b>     | <b>-36 955</b>     | <b>-50 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                    |                    |                    |
| Byggnad                       | 0                  | 0                  | -1 916 600         |
|                               | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>-1 916 600</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                    |                    |                    |
| 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            |
|                               | <b>-277 000</b>    | <b>-276 445</b>    | <b>-248 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                    |                    |                    |
| 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            |
|                               | <b>-181 000</b>    | <b>-197 682</b>    | <b>-80 000</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -24 840            | -24 066            | -24 372            |
| Ändrad tax. F-skatt/K-avg     | 0                  | 186                | 0                  |
|                               | <b>-24 840</b>     | <b>-23 880</b>     | <b>-24 372</b>     |

|                                                  |                 |                 |                   |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                 |                 |                   |
| 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            |
|                                                  | <b>-54 320</b>  | <b>-75 398</b>  | <b>-73 500</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                 |                 |                   |
| Styrelsearvode                                   | -25 500         | 0               | -25 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -8 012          | 0               | 7 855             |
|                                                  | <b>-33 512</b>  | <b>0</b>        | <b>-17 145</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                 |                 |                   |
| Byggnad                                          | -191 000        | -191 000        | -191 000          |
| Inventarier                                      | 0               | -4 226          | 0                 |
|                                                  | <b>-191 000</b> | <b>-195 226</b> | <b>-191 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-881 672</b> | <b>-894 556</b> | <b>-2 702 117</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>64 324</b>   | <b>55 509</b>   | <b>-1 582 924</b> |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                 |                 |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0               | 57              | 0                 |
| Låneräntor                                       | -102 000        | -54 845         | -120 900          |
| Räntekostnader skattekonto                       | 0               | -169            | 0                 |
| Övriga räntekostnader                            | 0               | -4              | 0                 |
|                                                  | <b>-102 000</b> | <b>-54 961</b>  | <b>-120 900</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-37 676</b>  | <b>548</b>      | <b>-1 703 824</b> |