
Årsredovisning

**BRF DALKULLAN
ÖRGRYTE
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769611-0415**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Ärende enligt § 16
18. Stämmans avslutande

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Torp 24:3 i Göteborgs kommun med adress Anders Zornsgatan 19 samt Daltorpsgatan 49 A-B. På tomten uppfördes 1946 ett bostadshus i tre våningar. Totalt finns 18 st. lägenheter med en sammanlagd yta på 1 240,5 m².

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	10	2	4	1

Årets taxeringsvärde	15 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 400 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 126 tkr och planerat underhåll för 622 tkr.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter den senaste stämman 2014-06-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Patrik Olderius	Ordförande
Katarina Jakobsson	Sekreterare
Donald Jäggell	Kassör
Lena Wigerud	Ledamot
Jaan Laussen	Ledamot

Styrelsesuppleant

Lovisa Carlsson

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor

Eva Löfvenholm

Valberedning

Roger Svedberg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordföranden har ordet

Bostadsrättsföreningen Dalkullan har haft fjorton styrelsemöten under året.

Vid årsmötet 24/6 ändrades styrelsens utformning till att Patrik Olderius som tidigare varit suppleant valdes till ordförande. Till sekreterare valdes Katarina Jakobsson och till kassör valdes Donald Jäggell. Nyinvald i styrelsen som suppleant blev Lovisa Carlsson.

Ett axplock av de punkter som styrelsen haft fokus på under året som gått är:

1. Ekonomi, ekonomisk plan och ny förvaltare.
2. Framtagning av underhållsplan.
3. Återställande av lägenhet 18 efter fuktskada samt dränering.
4. Delar av fastighetens avlopp har relinats.

Ekonomi Styrelsen har beslutat att ej heller i år höja hyran inför 2015 utan har som ambition att sänka hyran.

2014 har för föreningen varit ett tufft år. Detta på grund av oförutsedda kostnader för dränering samt återställande av lägenhet 18.

Samarbete med föreningens nya ekonomiska förvaltare Nordic Life påbörjades 1/1 2015. I och med detta togs beslut om att arbeta med en långsiktig ekonomisk plan.

Underhållsplan Styrelsen har beslutat och tagit fram en underhållsplan för BRF Dalkullan som sträcker sig 25 år framåt.

Återställande av lägenhet 18 Våren 2014 uppdagades det att företaget som gjort ombyggnaden från lokal till lägenhet ej utfört arbetet fackmannamässigt. Lägenheten har fått mögelskador i källarplan. Vid kontakt med byggföretaget var deras respons att allt gått rätt till.

Detta har inneburit att BRF Dalkullan är i juridisk tvist med byggföretaget. Parallellt med detta pågår återställandet av lägenhet 18 vilket även omfattar dränering runt aktuell del av fastigheten. Arbetet hoppas avslutas under 2015.

Relining avlopp gjordes under slutet av året 2014 på delar av fastigheten. Styrelsen har som ambition att relina avloppen i de delar av fastigheten som återstår.

Styrelsen vill tacka alla de som hade möjlighet att närvara vid städdagarna, höst och vår.

Alltid lika trevligt att träffa sina grannar samtidigt som de gemensamma utrymmena blir lite vackrare.

Styrelsens ambition för 2015 är fortsatt fokus på ekonomin, säkerställa lägenhet 18 och utveckla våra gemensamma utrymmen. Styrelsen hoppas på att 2015 delegera uppgifter på samtliga föreningsmedlemmar. Samt förvalta och bygga vidare på den ekonomiska plan som är satt där ambitionen är hyressänkning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	924	977	979	978	987
Årets resultat	- 697	70	174	117	19
Resultat efter finansiella poster	- 697	70	174	117	19
Resultat före avskrivningar	- 498	182	282	220	117
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 579	101	242	139	36
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	65	65	32	65	65
Balansomslutning	21 715	21 986	22 348	22 159	22 466
Soliditet	70%	73%	71%	71%	69%
Likviditet	110%	379%	160%	328%	336%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	779	779	779	779	779
Driftkostnader, kr/m ²	925	456			
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	423	349			
Ränta, kr/m ²	97	119	159	176	199
Underhållsfond, kr/m ²	—	191	166	134	69
Lån, kr/m ²	4 674	4 674	4 996	4 996	5 320

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-172 466
Årets resultat före fondförändring	-696 676
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-81 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	318 100
Summa underskott	-632 042

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-632 042
----------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	924 190	977 124
Övriga rörelseintäkter	2	10 180	—
Summa rörelseintäkter, m.m.		934 370	977 124
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 147 427	- 565 156
Fastighetsadministration	4	- 132 891	- 50 811
Styrelsearvode	5	- 32 855	- 32 855
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 198 506	- 111 869
Summa rörelsekostnader		-1 511 679	- 760 691
Rörelseresultat		- 577 309	216 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	673	614
Räntekostnader		- 120 040	- 147 336
Summa finansiella poster		- 119 367	- 146 722
Resultat efter finansiella poster		- 696 676	69 711
Årets resultat		- 696 676	69 711

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	21 000 552	21 191 552
Inventarier	9	26 744	34 250
Summa materiella anläggningstillgångar		21 027 296	21 225 802
Summa anläggningstillgångar		21 027 296	21 225 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	5 548	5 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 534	23 154
Summa kortfristiga fordringar		29 082	28 905
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		658 772	731 600
Summa kassa och bank		658 772	731 600
Summa omsättningstillgångar		687 854	760 505
SUMMA TILLGÅNGAR		21 715 150	21 986 307

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 920 966	15 920 966
Fond för yttre underhåll		—	237 100
Summa bundet eget kapital		15 920 966	16 158 066
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		64 634	- 242 178
Årets resultat		- 696 676	69 711
Summa fritt eget kapital		- 632 042	- 172 466
Summa eget kapital		15 288 924	15 985 600
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	5 800 000	5 800 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	5 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		468 695	34 407
Skatteskulder		23 776	46 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	133 755	119 950
Summa kortfristiga skulder		626 226	200 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 715 150	21 986 307
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 600 000	8 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2124
Inventarier	Linjär	10	2019

Föregående år skrevs byggnaderna av enligt en progressiv avskrivningsplan på 60 år.

Den årliga avskrivningen enligt linjär plan på byggnader uppgår till 191 tkr, vilket är cirka 82 tkr högre än tidigare avskrivning enligt progressiv plan.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	967 826	967 824
Hyrer, lokaler	6 540	6 540
Hyrer, p-platser	2 760	2 760
Rabatter	- 52 936	—
	<u>924 190</u>	<u>977 124</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	180	—
Försäkringsersättningar	10 000	—
	<u>10 180</u>	<u>—</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	125 888	14 941
Underhåll	622 246	131 765
Fastighetsavgift/skatt	21 906	21 780
Tomträttsavgäld (löptid till 2015-05-22)	63 012	63 012
Försäkringspremier	15 122	13 633
Kabel-TV	15 604	15 591
Trädgårdsskötsel	13 751	13 751
Städning gemensamma utrymmen	18 347	9 148
Övriga köpta tjänster	7 851	7 710
Förbrukningsmateriel	1 845	—
Vatten	42 559	52 459
El	15 613	17 812
Uppvärmning	169 555	190 678
Sophantering och återvinning	14 128	12 876
	<u>1 147 427</u>	<u>565 156</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	45 232	44 596
Revisionsarvode	4 781	3 263
Advokat och rättegångskostnader	80 226	—
Övriga externa kostnader	2 652	2 952
	<u>132 891</u>	<u>50 811</u>

Not 5 Styrelsearvode

Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 855	7 855
	32 855	32 855

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	191 000	104 363
Inventarier	7 506	7 506
	198 506	111 869

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	657	614
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	—
	673	614

Not 8 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

22 018 446 22 018 446

Summa anskaffningsvärden

22 018 446 22 018 446

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 826 894 - 722 531

- 826 894 - 722 531

Årets avskrivning byggnader

- 191 000 - 104 363

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 017 894 - 826 894

Restvärde enligt plan vid årets slut

21 000 552 21 191 552

Taxeringsvärden

Byggnader

8 800 000 8 800 000

Mark

6 600 000 6 600 000

Totalt taxeringsvärde

15 400 000 15 400 000

Not 9 Inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier

75 054 75 054

Summa anskaffningsvärden

75 054 75 054

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier

- 40 804 - 33 298

- 40 804 - 33 298

Årets avskrivningar

Inventarier

- 7 506 - 7 506

- 7 506 - 7 506

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 48 310 - 40 804

Restvärde enligt plan vid årets slut

26 744 34 250

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto

5 548 5 751

5 548 5 751

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier

3 880 3 500

Förutbetald kabel-tv-avgift

3 901 3 901

Förutbetald tomträttsavgäld

15 753 15 753

23 534 23 154

Not 12 Eget kapital

Bundet

Bundet

Bundet

Fritt

Fritt

Upplåtelse-
avgifter

Insatser

Underhålls-
fondBalanserat
resultat

Årets resultat

Vid årets början

32 000

15 888 966

237 100

- 242 178

69 711

Disposition enl årsstämmobeslut

69 711

- 69 711

Avsättning till underhållsfond

81 000

- 81 000

Anspråktagande av underhållsfond

- 318 100

318 100

Årets resultat

- 696 676

Vid årets slut

32 000

15 888 966

64 634

- 696 676

Not 13 Fastighetslån

Inteckningslån

5 800 000 5 800 000

Summa långfristiga skulder till kreditinstitut

5 800 000 5 800 000

Låneinstitut

Ränta

Bundet till

Ing. skuld

Årets amort.

Utg. skuld

SWEDBANK HYPOTEK 1,38%

Rörligt

3 000 000

3 000 000

SWEDBANK HYPOTEK 1,53%

Rörligt

2 800 000

2 800 000

5 800 000

5 800 000

2014-12-31

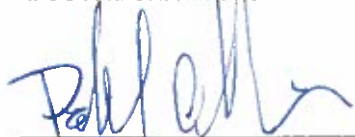
2013-12-31

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 457	12 550
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	75 500	—
Upplupna elkostnader	2 290	2 562
Upplupna vattenavgifter	9 000	8 407
Upplupna värmekostnader	26 482	23 691
Upplupna kostnader för renhållning	2 400	2 135
Upplupna revisionsarvoden	3 300	3 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	6 247	67 305
	<u>133 755</u>	<u>119 950</u>

Göteborg den 25 maj 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DALKULLAN ÖRGRYTE



Patrik Oldelius



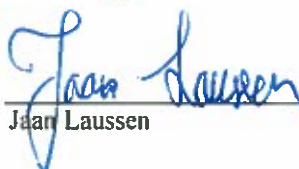
Katarina Jakobsson



Donald Jägel



Lena Wigerud



Jan Laussen

Min revisionsberättelse har lämnats 16 juni 2015



Eva Löfvenholm

Av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalkullan Örgryte
Org.nr 769611-0415

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalkullan Örgryte för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dalkullan Örgryte för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

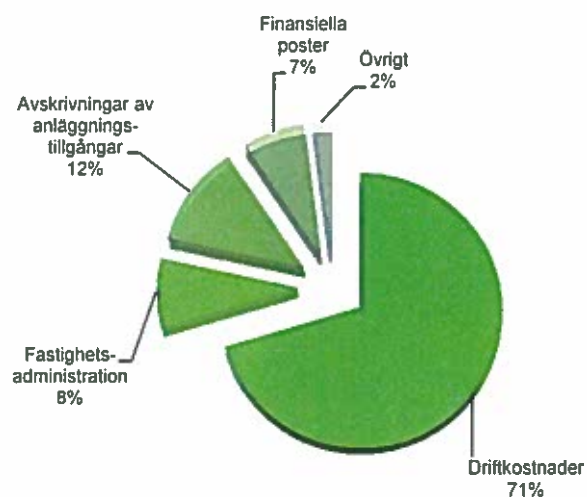
Göteborg den 16 juni 2015



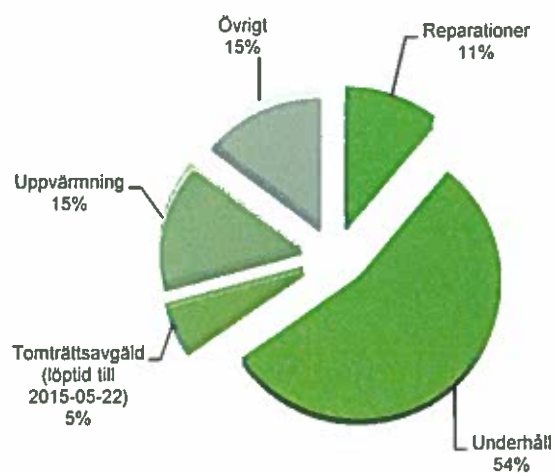
Eva Löfvenholm
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 147 427	565 156
Fastighetsadministration	132 891	50 811
Styrelsearvode	32 855	32 855
Avskrivningar av anläggningstillgångar	198 506	111 869
Finansiella poster	119 367	146 722
Summa kostnader	1 631 046	907 413



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	125 888	14 941
Underhåll	622 246	131 765
Fastighetsavgift/skatt	21 906	21 780
Tomträttsavgäld (löptid till 2015-05-22)	63 012	63 012
Försäkringspremier	15 122	13 633
Kabel-TV	15 604	15 591
Trädgårdsskötsel	13 751	13 751
Städning gemensamma utrymmen	18 347	9 148
Övriga köpta tjänster	7 851	7 710
Förbrukningsmateriel	1 845	0
Vatten	42 559	52 459
El	15 613	17 812
Uppvärmning	169 555	190 678
Sophantering och återvinning	14 128	12 876
Summa driftkostnader	1 147 427	565 156



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2014

2013

1 241

1 241

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer

101

12

Underhåll

501

106

Fastighetsavgift/skatt

18

18

Tomträttsavgäld (löptid till 2015-05-22)

51

51

Försäkringspremier

12

11

Kabel-TV

13

13

Trädgårdsskötsel

11

11

Städning gemensamma utrymmen

15

7

Övriga köpta tjänster

6

6

Förbrukningsmateriel

1

0

Vatten

34

42

El

13

14

Uppvärmning

137

154

Sophantering och återvinning

11

10

Summa driftkostnader

925

455