



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Dalkullan Örgryte



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dalkullan Örgryte

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Oscar Ulf Christofferson	Ledamot
Lars Feldt	Ledamot
Susanna Jacobson	Ledamot

Elin Schneider	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Erik Lennart Ellison	Ordinarie Extern	Trevirevision
----------------------------	------------------	---------------

Valberedning

Evie Coussé	
Elin Hultman	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 24:3	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

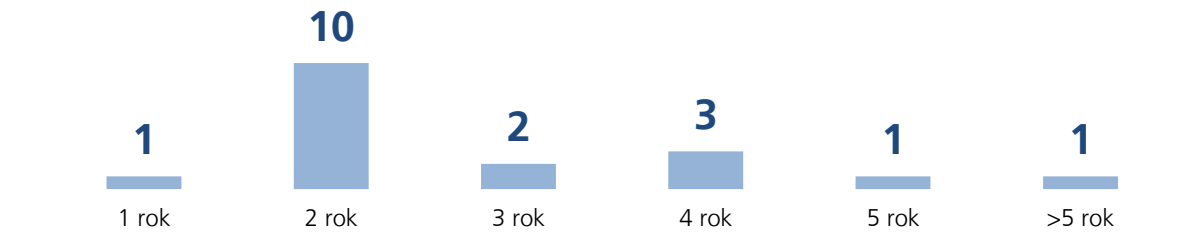
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 230 m², varav 1 230 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal
Cykelförråd
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tvättstuga	2020
Trapphus	2020
Planerat underhåll	År
Allmän uppdatering av fastigheten (målning, slipning)	2021
Dränering samt byte av bottenstammar	2022
Spolning samt filmning av avloppsstammar/avloppsledningar	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Blomst Snickeri & Fastighetsservice AB (upphörde 201031)	Fastighetsförvaltning
MJ Städconsult AB	Städconsult

Föreningens ekonomi

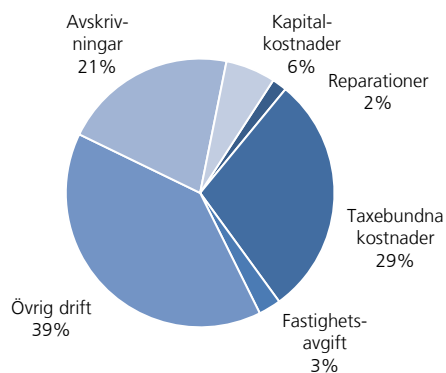
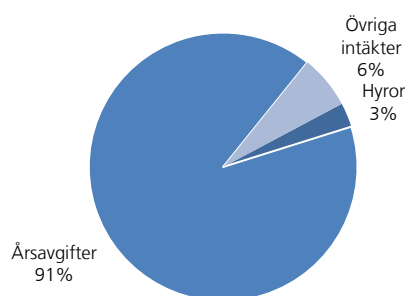
- Föreningen arbetar utifrån en tioårig flerårsbudget. Den tar utgångspunkt från föreningens 30-åriga tekniska underhållsplan.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 168 041	867 192
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 040 186	1 095 716
Finansiella intäkter	33	-39
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 169
	1 040 219	1 106 846
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	705 042	743 713
Finansiella kostnader	57 624	53 898
Ökning av materiella anläggningstillgångar	71 123	0
Ökning av kortfristiga fordringar	14 903	0
Minskning av kortfristiga skulder	3 038	8 387
	851 730	805 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 356 530	1 168 041
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	188 489	300 849

*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 1 429 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 2020 har styrelsens styrgrupp fortsatt arbetet med den 30 åriga underhållsplanen. Information har inhämtats för att göra en uppdatering av prioritet av underhåll.

Inköp av två nya tvättmaskiner

Ny leverantör, MJ Städconsult AB

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	755	744	744
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 528	5 528	5 528	5 528
Elkostnad/m ² totalyta	16	13	18	14
Värmekostnad/m ² totalyta	149	130	162	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	33	25	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	44	45	43
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	76	107	0	-187
Nettoomsättning (tkr)	1 034	992	948	934

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 230 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 888 966	0	0	15 888 966
Upplåtelseavgifter	32 000	0	0	32 000
Fond för yttre underhåll	1 651 613	403 317	-29 959	1 278 255
S:a bundet eget kapital	17 572 579	403 317	-29 959	17 199 221
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 319 042	-403 317	137 025	-3 052 750
Årets resultat	75 884	75 884	-107 066	107 066
S:a ansamlad förlust	-3 243 158	-327 433	29 959	-2 945 684
S:a eget kapital	14 329 421	75 884	0	14 253 537

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	75 884
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 915 725
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-403 317
summa balanserat resultat	-3 243 158

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 390
-3 239 768

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 038 154	992 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 032	103 574
Summa rörelseintäkter		1 040 186	1 095 716
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-536 332	-627 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 855	-83 439
Personalkostnader	Not 6	-32 855	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 668	-191 000
Summa rörelsekostnader		-906 711	-934 713
RÖRELSERESULTAT		133 475	161 003
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	-39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 624	-53 898
Summa finansiella poster		-57 591	-53 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 884	107 066
ÅRETS RESULTAT		75 884	107 066

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	19 854 552	20 045 552
Inventarier	Not 9	60 455	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 915 006	20 045 552
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 915 006	20 045 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 377 119	1 169 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 750	29 040
Summa kortfristiga fordringar		1 401 919	1 198 527
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 401 919	1 198 527
SUMMA TILLGÅNGAR		21 316 925	21 244 079

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 920 966	15 920 966
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 651 613	1 278 255
Summa bundet eget kapital		17 572 579	17 199 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 319 042	-3 052 750
Årets resultat		75 884	107 066
Summa fritt eget kapital		-3 243 158	-2 945 684
SUMMA EGET KAPITAL		14 329 421	14 253 537
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 800 000	3 800 000
Summa långfristiga skulder		3 800 000	3 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		62 741	71 181
Skatteskulder		1 456	1 029
Övriga skulder		3 538	2 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	119 769	115 569
Summa kortfristiga skulder		3 187 504	3 190 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 316 925	21 244 079

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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	942 551	928 824
Hyror lokaler	1 375	1 500
Hyror parkering moms	12 000	10 200
Hyror parkering	14 800	19 200
Hyror förråd	2 600	0
Bredbandsintäkter	64 800	32 400
Öresutjämning	28	18
	1 038 154	992 142

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	86 851
Återbäring försäkringsbolag	2 032	1 723
Övriga intäkter	0	15 000
	2 032	103 574

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 943	70 742
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 331
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 125
	Gemensamma utrymmen	5 622	0
	Gård	3 689	2 190
	Förbrukningsmateriel	17 393	14 398
	Brandskydd	0	6 028
	Fordon	209	0
		90 856	109 814
	Reparationer		
	Tvättstuga	600	0
	Källare	0	200
	VVS	16 064	1 731
	Ventilation	0	2 678
	Elinstallationer	0	6 008
	Fönster	500	0
	Vattenskada	0	26 875
		17 164	37 492
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	29 959
	Källare	3 390	0
		3 390	29 959
	Taxebundna kostnader		
	El	20 075	16 604
	Värme	182 673	160 194
	Vatten	47 245	41 027
	Sophämtning/renhållning	28 709	26 640
		278 702	244 465
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 498	19 282
	Tomträttsavgäld	99 000	99 000
	Kabel-TV	0	62 620
		120 498	180 902
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 722	24 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	536 332	627 419
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	919
	Tele- och datakommunikation	62 446	588
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 750
	Föreningskostnader	438	4 625
	Fritids- och trivselkostnader	1 696	193
	Förvaltningsarvode	40 360	37 621
	Administration	2 870	1 195
	Korttidsinventarier	2 099	9 600
	Konsultarvode	0	10 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 670	4 210
		135 855	83 439

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	7 855	7 855
		32 855	32 855
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	191 000	191 000
	Inventarier	10 668	0
		201 668	191 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 018 446	22 018 446
	Utgående anskaffningsvärde	22 018 446	22 018 446
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 972 894	-1 781 894
	Årets avskrivningar enligt plan	-191 000	-191 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 163 894	-1 972 894
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 854 552	20 045 552
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		29 000 000	29 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 000 000	29 000 000
		29 000 000	29 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 054	75 054
	Nyanskaffningar	71 123	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 177	75 054
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 054	-75 054
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 668	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 722	-75 054
	Redovisat restvärde vid årets slut	60 455	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	16 699	1 446
	Klientmedel hos SBC	1 356 530	1 168 041
		1 373 229	1 169 487

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Öv förutbet kostnader och uppl intäkter	24 750	29 040
		24 750	29 040

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 278 255	874 938
	Reservering enligt stadgar	403 317	403 317
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 959	0
	Vid årets slut	1 651 613	1 278 255

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 0,880 %	1 000 000	1 000 000	2023-08-25
	Swedbank 0,880 %	2 800 000	2 800 000	2023-08-25
	Swedbank 0,691 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	6 800 000	6 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 000 000	-3 000 000	
		3 800 000	3 800 000	

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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 600 000	8 600 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
Ränta	2 179	480
Avgifter och hyror	84 735	82 234
	119 769	115 569

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2021 är planen att fortsätta med allmän uppdatering av fastigheten, så som målning, slipning etc.

År 2022 ligger det i planen att utföra dränering samt byte av bottenstammar.

Vår förhoppning är att åtgärderna i underhållsplanen ska synkroniseras för att öka möjligheten för lägre kostnader av underhåll.

Styrelsens underskrifter

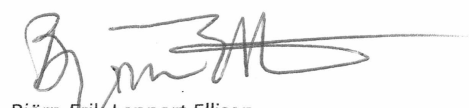
GÖTEBORG den 22 / 4 2021


Johan Oscar Ulf Christofferson
Ledamot


Lars Feldt
Ledamot


Susanna Jacobson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021


Björn Erik Lennart Ellison
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

dess 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 Dalkullan Örgryte för år 2020 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 27/4 2021



Björn Ellison
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	942 000	942 551	942 000
Hyror lokaler	0	1 375	1 000
Hyror parkering moms	31 000	12 000	10 200
Hyror parkering	14 000	14 800	19 000
Hyror förråd	3 000	2 600	0
Bredbandsintäkter	64 000	64 800	64 000
Öresutjämning	0	28	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 032	0
	1 054 000	1 040 186	1 036 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-150 000	-63 943	-70 008
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-2 500
Gemensamma utrymmen	0	-5 622	0
Gård	-2 000	-3 689	-4 500
Förbrukningsmateriel	-11 000	-17 393	-9 000
Fordon	0	-209	0
	-163 000	-90 856	-86 008
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-3 000	0	-51 000
Tvättstuga	0	-600	-75 000
VVS	0	-16 064	0
Fönster	0	-500	0
	-3 000	-17 164	-126 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	-3 390	0
	0	-3 390	0
Taxebundna kostnader			
El	-18 000	-20 075	-23 000
Värme	-167 000	-182 673	-208 000
Vatten	-42 000	-47 245	-31 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-28 709	-26 000
	-255 000	-278 702	-288 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-21 498	-20 000
Tomträttsavgäld	-99 000	-99 000	-99 000
Kabel-TV	0	0	-64 000
	-120 000	-120 498	-183 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 000	-25 722	-25 000
	-25 000	-25 722	-25 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 451	-2 000
Tele- och datakommunikation	-40 000	-62 446	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 375	-14 000
Föreningskostnader	-5 000	-438	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 696	-1 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-40 360	-37 000
Administration	-2 000	-2 870	-2 000
Korttidsinventarier	0	-2 099	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-8 670	-5 000
	-109 000	-135 855	-62 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-25 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	-7 855	-7 900
	-33 000	-32 855	-32 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-192 000	-191 000	-192 000
Inventarier	-15 000	-10 668	0
	-207 000	-201 668	-192 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-915 000	-906 711	-994 908
RÖRELSERESULTAT	139 000	133 475	41 292
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-56 000	-57 624	-55 008
	-56 000	-57 591	-55 008
RESULTAT	83 000	75 884	-13 716

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se