

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Dalkarlgärdet

Org nr 716419-2630

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-13.

Föreningens fastighet, Djurö 1:88 bebyggdes 1985 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Värmdö kommun. Styrelsen har sitt säte i Djurhamn. Denna fastighet blev i samband med friköp 21 st radhus 2008-10-01 avyttrad till Dalkarlens Samfällighetsförening tillsammans med gemensamhetslokal, tvättstuga, fastighetsförråd och carportar med motorvärmare. Kvarvarande fastighet med 26 lägenheter i flerfamiljshuset fick den nya fastighetsbeteckningen Djurö 1:100.

Lägenhetsfördelning:

12	st 2 rum och kök	
14	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1798,6 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 22 773 590 (22 773 590) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Dalkarlens Samfällighetsföreningen.

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

Ordinarie	Irene Wellgren Ewa Olsén Jennifer Österman	Ordf.
Suppleanter	Raimo Kanttikoski Kenny Hasselqvist	
Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Tomas Ericson	Dinrev AB
Suppleant	Utses av Tomas Ericson	
Valberedning	Marita Scheffer Rosalie Oppenheim	Sammanställande
Tekniska gruppen	Raimo Kanttikoski Fredrik Thor	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.

Fastighetsskötseln har utförts av medlemmarna själva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 371 945 kronor avseende byte VVB och målning. Kostnaden har belastat årets resultat.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 (3) st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelse har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 28 st medlemmar.

Årsavgifterna sänktes med 2% fr.o.m. 2016-01-01. Ytterligare sänkning med 1% har skett fr o m 2017-01-01.

En avgiftsfri månad var det i februari 2020.

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

Påminnelseavgift uttages med 100 kronor vid sen betalning.

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

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

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

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

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

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

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

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		566 802	566 802
Yttre reparationsfond		763 176	715 119
Summa bundet eget kapital		1 329 978	1 281 921
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 914 110	5 949 639
Årets resultat		-270 681	12 528
Summa fritt eget kapital		5 643 429	5 962 167
Summa eget kapital		6 973 407	7 244 088
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 364 907	4 922 507
Summa långfristiga skulder		5 364 907	4 922 507
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	57 600	189 600
Leverantörsskulder		76 170	80 395
Skatteskulder		3 703	2 901
Övriga skulder	12	71 124	64 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	484 911	212 704
Summa kortfristiga skulder		693 508	549 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 031 822	12 716 203

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

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

Not 3 Underhållskostnader

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

Not 4 Driftkostnader

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

Not 5 Övriga externa kostnader

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

Not 6 Personalkostnader

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

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 448 139	14 448 139
Ingående anskaffningsvärden mark	621 000	621 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 069 139	15 069 139
Ingående avskrivningar	-2 760 995	-2 625 095
Årets avskrivningar	-135 900	-135 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 896 895	-2 760 995
Utgående redovisat värde	12 172 244	12 308 144
Taxeringsvärden byggnader	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärden mark	3 819 000	3 819 000
	16 019 000	16 019 000

Not 8 Övriga fordringar

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 10 Skulder till kreditinstitut

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

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

Not 11 Ställda säkerheter

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

Not 12 Övriga skulder

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

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Djurhamn

Irene Wellgren
Ordförande

Ewa Olsén

Jennifer Österman

Min revisionsberättelse har lämnats .

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor