

Årsredovisning

för

BRF Dalagård

702000-3591

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Dalagård, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende, samt lokaler till nyttjande, utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2007-08-05.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten byggdes 1905, och förvärvades av föreningen 1919. Föreningen registrerades 1919-04-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa (25-1318855). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker genom fjärrvärme. Föreningen bekostar uppvärmning och varmvatten.

Fastigheten har installerat ett eget fibernätverk som är anslutet till stadsnätet, och som opererades 2017 av Ownit AB. Under början av 2018 kommer leverantör bytas till Stockholms Stadsnät.

Byggnadsår och ytor

Byggnadernas totalyta uppgår till 2966 kvadratmeter, varav 2893 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 73 kvadratmeter utgör lokalyta. Av lägenhetsytan upplåts 67 kvadratmeter som hyresrätt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt, samt 1 lokal och 1 lägenhet med hyresrätt.

Byggnadernas tekniska status

En genomgång görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och som sträcker sig fram till och med 2017. Ny underhållsplan påbörjades under 2017 och kommer färdigställas under 2018.

Underhållsplanen är ett verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Teknisk och ekonomisk förvaltning är utlagd på underentreprenörer, enligt följande:

Ekonomisk förvaltning

- Ekonomisk förvaltning - Botema Fastighets AB
- Lägenhetsförteckning och eventuell pantnotering - Botema Fastighets AB

Teknisk förvaltning

- Teknisk förvaltning - ABC Fastighetstjänst AB
- Lokalvård - ABC Fastighetstjänst AB
- Löpande underhåll - ABC Fastighetstjänst AB
- Hissar - Hissgruppen AB

Fastighetsnät

- Ownit AB (bytes under 2018 enl. ovan)

Medlemsinformation

Två av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året, och en andrahandsupplåtelse har beviljats av styrelsen.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse går att ta del av på föreningens webbplats, www.dalagard.nu

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Max Gordon	Ordförande
Marianne Isakson	Ledamot
Johan Undin	Ledamot (kassör)
Björn Schüberg	Ledamot (sekreterare)
Carl Jurell	Ledamot
Frederik Carlsson	Suppleant
Mikael Israelson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christina Gotting
Mikael Snellman

Valberedning

Ulla Ahlqvist
Ola Gotting
Martin Olin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-04-04.

Extra föreningsstämma hölls den 2017-11-08.



Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyten kök	1979
Omputsning av fasad	1987
Utvändig målning av fönster	2002
Renovering av källare	2007
Byte av elserviskabel och ny elcentral	2007
Ny värmeundercentral	2007
Omläggning yttertak	2008
Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter	2008
Ombyggnad av tvättstuga och torkrum	2008
Installation av postboxar	2008
Inredning av vindsvåningar	2008
Stambyte badrum och huvudavloppsstam	2010
- undantag en lägenhet i C uppgången, samt stammen i tre lägenheter i A uppgången. Kvarstår att byta färskvattenledning i tre lägenheter i A uppgången	
Byte av elstigare - 3-fas till samtliga lägenheter och montering av elmätare i källare	2010
Indragning av fiber till samtliga lägenheter	2010
Byte av stamventiler för värmesystemet, samt montering av nya termostater, luftnipplar, samt och injustering av värmeflödet	2012
Målning av fönster-utvändigt	2014-16
Montering av spaltventiler i enlighet med OVK krav	2014
Partiell omputsning av gårdsfasad	2016
Renovering av grind	2016
Installation av automatiska dörröppnare i A & B portarna	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2015 togs ett medlemsinitiativ för att bygga balkonger och öppna fönsterdörrar mot gården. Ärendet förbereddes genom informationsmöten och en medlemsenkät, och under försommaren 2016 bildades en "balkonggrupp" (E. Bjennbacke M. Fristedt, M. Israelson, C. Jurell, M. Sjöström). Bygglov erhöles för innergården och C-fasaden men ej för B-fasaden mot kyrkan (A-fasaden mot gatan söktes ej). Hyres- och arrendenämnden i Stockholm underkände underlaget som stämman hade haft att fatta beslut på. Underlaget visade ett antal möjliga scenarion, inte ett färdigt förslag. Därför hölls en ny extrastämma 8:e november 2017 då beslut om balkongbygge togs med 21 ja mot 1 nej och 3 avstod. Ingen av de icke-närvarande eller den som röstade nej har önskat att ärendet tas upp igen i Hyres- och arrendenämnden. Balcona som sannolikt blir leverantör av balkonger har inkommit med preliminära offerter och slutligt underlag förbereds i skrivande stund (Mars 2018).

Leif Bolander & Co har på föreningens uppdrag genomfört upphandling av fastighetsförsäkring, efter att Dina Försäkringar upphört med försäkringar av bostadsrättsföreningar. Efter offertförfarande beslutade styrelsen att skriva avtal med Trygg-Hansa där den tidigare tilläggsförsäkringen för bostadsrättstillägg förhandlades bort.

Under året har en omförhandling av hyran med fiskbutiken genomförts. Hyran hade legat oförändrad sedan ursprungligt kontrakt (förutom KPI-justering). Det fanns utrymme för en hyreshöjning. På rekommendation från revisorerna beslöt styrelsen att höja månadsavgifterna med 5 % för att minska de årliga negativa resultaten. Styrelsen har under året identifierat att det sannolikt kommer behövas större investeringar i butikslokalen och på 10 års sikt en fasadrenovering. Medlemsavgifterna kan komma att

behöva justeras ytterligare längre fram.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av bredbandsleverantör till Stockholms Stadsnät pågår. Styrelsen beslöt att byta leverantör för att få ner kostnaderna för bastjänsten samtidigt som grundhastigheten justerades upp från 100Mbit/s till 1 Gbit/s. I samband med bytet sker även en installation av nya tjänstefördelare.

Planerade större underhållsarbeten

Under 2018 planeras renovering av fiskbutiken och misstänkt läcka från en av takterrasserna.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Framgår av resultaträkningen.

Årsavgifter

Höjdes med 5 % under 2017.

Lån

Föreningen har lån i Swedbank om sammanlagt 2 400 000. Räntevillkor framgår av not 10.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgick per 2017-12-31 till 82 946 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 423	1 390	1 401	1 412	1 421
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)	416	406	418	430	433
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	849	849	955	955	955
Resultat efter finansiella poster	-160	-368	-163	-565	-144
Soliditet (%)	69,4	69,9	69,1	69,4	71,4

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	478 845	10 417 524	1 867 338	-6 015 704	-368 357	6 379 646
Disp av föreg års resultat			-244 000	-124 357	368 357	0
Förändring under året			248 838	-248 838	-159 975	-159 975
Belopp vid årets utgång	478 845	10 417 524	1 872 176	-6 388 899	-159 975	6 219 671

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 388 899
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-248 838
årets förlust	-159 975
	-6 797 712

behandlas så att	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	68 400
i ny räkning överföres	-6 729 312

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 419 081	1 389 742
Övriga rörelseintäkter	3	4 227	8 906
Summa rörelseintäkter		1 423 308	1 398 648
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-638 820	-834 640
Driftskostnader	5	-237 564	-233 123
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-131 853	-108 717
Personalkostnader	7	-58 481	-72 482
Avskrivningar	8	-496 169	-496 169
Summa rörelsekostnader		-1 562 887	-1 745 131
Rörelseresultat		-139 579	-346 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter		553	697
Räntekostnader		-20 949	-22 571
Summa finansiella poster		-20 396	-21 874
Resultat efter finansiella poster		-159 975	-368 357
Resultat före skatt		-159 975	-368 357
Årets resultat		-159 975	-368 357

ax

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 526 031	8 007 079
Markanläggningar	10	2 006	37 647
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		20 520	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 548 557	8 044 726
Summa anläggningstillgångar		7 548 557	8 044 726
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 912	1 742
Övriga fordringar		69 616	14 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 284	62 606
Summa kortfristiga fordringar		128 812	78 575
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 277 560	1 000 164
Summa kassa och bank		1 277 560	1 000 164
Summa omsättningstillgångar		1 406 373	1 078 739
SUMMA TILLGÅNGAR		8 954 930	9 123 465

EW

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 896 369	10 896 369
Fond för yttre underhåll		1 872 176	1 867 338
Summa bundet eget kapital		12 768 545	12 763 707
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-6 388 899	-6 015 704
Årets resultat		-159 975	-368 357
Summa ansamlad förlust		-6 548 874	-6 384 061
Summa eget kapital		6 219 671	6 379 646
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 400 000	2 400 000
Summa långfristiga skulder		2 400 000	2 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 150	101 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 109	242 694
Summa kortfristiga skulder		335 259	343 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 954 930	9 123 465



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter).

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen och kvartalsvis för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningar	Procent	Antal År
Byggnader	2,00	50
Förbättringsarbeten	5,00	20
Stambyten	2,00	50
Takarbeten	5,00	20
Hissarbeten	2,00	50
Stambytesprojekt	2,00	50
Säkerhetsdörrar	5,00	20
Elarbeten	5,00	20
Värmesystem	5,00	20
Källare/förrådsarbeten	10,00	10
Tvättstuga	10,00	10
Markanläggningar	5,00	20
Termostatbyte	10,00	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 174 968	1 146 325
Hyror bostäder	87 892	87 105
Hyror lokaler	112 130	111 060
Internet	44 091	45 252
	1 419 081	1 389 742

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 127	8 006
Övriga ersättningar och intäkter	1 100	900
	4 227	8 906

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Reparation och underhåll	-79 546	-274 722
Markytor, trädgård	-5 934	-2 075
El	-33 062	-29 899
Värme	-400 176	-413 638
Vatten och avlopp	-53 042	-50 450
Sophämtning/renhållning	-67 060	-63 856
	-638 820	-834 640



Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-12 000	-12 000
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 893	-2 839
Hisservice	-21 802	-9 553
Entrémattor	-5 031	-4 418
Övriga fastighetskostnader	-10 667	-2 552
Sotning	0	-24 448
Fastighetsförsäkring	-55 110	-38 306
Kabel-tv	-5 372	-5 163
Bredband	-47 988	-47 988
F-skötsel	-18 000	-18 000
Fastighetsskatt	-50 825	-48 768
Snöröjning	-7 875	-19 088
	-237 563	-233 123

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Telia	-4 296	-2 615
Porto	-270	-2 525
Revisionsarvoden	-5 000	-5 000
Förändring revisionsarvode	0	-4 713
Konsulttjänster	-56 634	-19 335
Fastighetsförvaltning	-49 000	-48 284
Möteskostnader	-6 500	-18 935
Bankkostnader	-3 581	-2 360
Föreningsavgift	-4 997	-4 950
Datakommunikation	-1 575	0
	-131 853	-108 717

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	-44 500	-44 500
Justering soc. avgifter föregående år		-14 000
Sociala avgifter	-13 981	-13 982
	-58 481	-72 482

Not 8 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-13 512	-13 512
Ombyggnad	-447 016	-447 016
Markanläggningar	-35 641	-35 641
	-496 169	-496 169



Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	1 050 000	1 050 000
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	1 050 000	1 050 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-229 746	-216 234
Årets avskrivningar enligt plan	-13 512	-13 512
Utgående avskrivning enligt plan	-243 258	-229 746
Planenligt restvärde vid årets slut	806 742	820 254
Taxeringsvärde		
Byggnad	31 593 000	31 593 000
Mark	51 353 000	51 353 000
	82 946 000	82 946 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	946 000	946 000
	82 946 000	82 946 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	10 607 619	10 607 619
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	10 607 619	10 607 619
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 420 794	-2 973 778
Årets avskrivningar enligt plan	-447 016	-447 016
Utgående avskrivning enligt plan	-3 867 810	-3 420 794
Planenligt restvärde vid årets slut	6 739 809	7 186 825
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	806 742	820 254
Ombyggnad	6 739 809	7 186 825
	7 546 551	8 007 079



Not 10 Markanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - markanläggning	712 843	712 843
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	712 843	712 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-675 196	-639 555
Årets avskrivningar enligt plan	-35 641	-35 641
Utgående avskrivning enligt plan	-710 837	-675 196
Planenligt restvärde vid årets slut	2 006	37 647

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek AB, 2850189982	1,135	700 000	700 000
Swedbank Hypotek AB, 2852137575	0,717	1 700 000	1 700 000
		2 400 000	2 400 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	3 270 000	3 270 000
	3 270 000	3 270 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

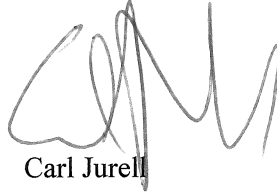


Underskrifter

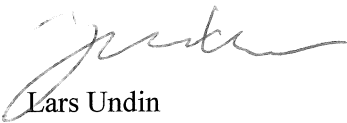
Stockholm 2018-03-26



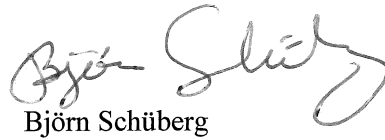
Marianne Isakson



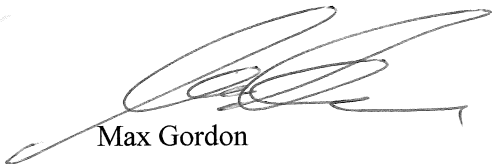
Carl Jurell



Lars Undin

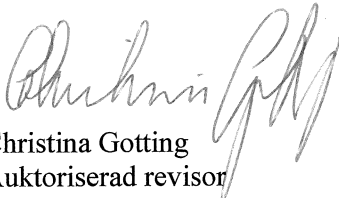


Björn Schüberg



Max Gordon

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-26



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Mikael Snellman
Revisor