

Årsredovisning

2018

Brf Dalbyn

Org nr 716456-8193

Styrelsen för Brf Dalbyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Länsstyrelsen 2018-09-17.

Föreningens fastighet, Sälen 3:93 bebyggdes 1989 av Diös Bygg AB, Mora, med Lindvallen AB som totalentreprenör och är belägen i Malungs kommun.

På fastigheten finns 25 st parhus innehållande 50 lägenheter.

Varje lägenhet innehåller våningsplan med kök/storstuga och sovrum. WC - dusch - bastu, samt loft med två sovavdelningar. Därtill finns i anslutning till entré ett utvändigt förråd.

Fastigheten är upplåten till föreningen genom arrendeavtal som löper t o m 2025-04-30.

Total bostadsyta: 2 985 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

Fastigheten är beskattad med hel avgift dock avdrag för tomträtt för respektive lägenhet.

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till **7 812 kronor** per värderingsenhet för småhus, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna försäkringar.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-14 bestått av:

Ordinarie	Kjell Jönsson	Ordf.
	Mikael Norling	
	Nils-Arne Sjö Dahl	
	Glenn Kopp	

Suppleanter Claus Marmbäck

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Tomas Ericson Borev Revisionsbyrå
Suppleant	Borev Revisionsbyrå

Valberedning Styrelsen

Styrelsen har under året haft 4 protokollfört sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av SkiStar AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-07-15.

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar har godkänts och registrerats 2018-09-17.

Nytt avtal om Ekonomisk Förvaltning med RB Fastighetsägare AB har tecknats.

Renovering av fönster, utbyte av fönsterdetaljer har skett.

Byte av radiatorer har skett.

Föreningen har öppnat konto i Swedbank, både konto och depå 2018-01-10.

Handwritten signatures:
m
nas
gM
ly

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum, stuga 602 A.

Uthyrningsavtal andra hand

Förmedlingsavtal med Skistar AB 30 st

Serviceavtal med Skistar 9 st

Förmedlingsavtal med Bengt-Martins 1 st

Ekonomi

Kvarvarande placeringar består av 6000 B aktier i SkiStar AB.

Årsavgifter

Årsavgifterna debiteras årtidsanpassade.

Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 613	1 620	1 597	1 595
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-673	-127	-226	-76
Soliditet (%)	97	97	97	98
Kassalikviditet (%)	223	260	238	256
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	104	104	104	104
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	709	605	502	398
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	541	542	534	534

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	34 000 000	605 577	-3 602 201	-135 336	30 868 040
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		104 000	-104 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-135 336	135 336	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-682 028	-682 028
Belopp vid årets utgång	34 000 000	709 577	-3 841 537	-682 028	30 186 012

um
pas
y/r us

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 841 537
årets förlust	-682 028
	-4 523 565
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	104 000
	0
i ny räkning överföres	-4 627 565
	-4 523 565

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

mm
gr
pas
wy

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 612 738	1 619 777
Övriga rörelseintäkter		410	1 020
Summa rörelseintäkter		1 613 148	1 620 797
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 775 620	-1 236 268
Övriga externa kostnader	5	-88 069	-118 299
Personalkostnader	6	-124 235	-86 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 000	-340 000
Summa rörelsekostnader		-2 327 923	-1 781 335
Rörelseresultat		-714 775	-160 538
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		42 000	33 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23	0
Summa finansiella poster		41 988	33 122
Resultat efter finansiella poster		-672 787	-127 416
Resultat före skatt		-672 787	-127 416
Skatter			
Övriga skatter		-9 240	-7 920
Årets resultat		-682 027	-135 336

Handwritten signatures:
m Per
M W

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

29 040 000

29 380 000

Summa materiella anläggningstillgångar

29 040 000

29 380 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

54 000

54 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

54 000

54 000

Summa anläggningstillgångar

29 094 000

29 434 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

845 903

2 283 958

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

56 605

48 976

Summa kortfristiga fordringar

902 508

2 332 934

Kassa och bank

Kassa och bank

1 074 542

0

Summa kassa och bank

1 074 542

0

Summa omsättningstillgångar

1 977 050

2 332 934

SUMMA TILLGÅNGAR

31 071 050

31 766 934

Handwritten signatures and initials:
m
g/h
pas
ux

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 000 000

34 000 000

Yttre reparationsfond

709 577

605 577

Summa bundet eget kapital

34 709 577

34 605 577

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 841 537

-3 602 201

Årets resultat

-682 028

-135 336

Summa fritt eget kapital

-4 523 565

-3 737 537

Summa eget kapital

30 186 012

30 868 040

Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

74 237

87 168

Skatteskulder

8 053

22 324

Övriga skulder

0

6 490

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

802 748

782 912

Summa kortfristiga skulder

885 038

898 894

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 071 050

31 766 934

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

100 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära 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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 614 338	1 617 377
Övriga ersättningar och intäkter	230	480
Inkasso/avhysning	180	540
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	-1 600	2 400
	1 613 148	1 620 797

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	35 880	5 446
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	438 375	0
	474 255	5 446

Reparationer och underhåll enl underhållsplan avser byte av radiatorer.

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Besiktning / Serviceavtal	3 625	0
Yttre skötsel / Snöröjning	65 000	41 644
Fastighetsel	592 445	570 999
Vatten	304 884	301 864
Sophämtning	80 261	70 564
Fastighetsförsäkring	49 564	47 718
Vägavgifter	44 721	62 084
Arrendeavgifter	10 000	10 000
Kabel-TV / Internet	53 214	33 312
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	97 650	92 637
	1 301 364	1 230 822

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	15 079	7 742
Revisionsarvode	9 687	10 000
Förvaltningsarvode	62 026	61 592
Övriga förbrukningsinventarier/material	819	38 965
Bankkostnader	458	0
	88 069	118 299

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Kostnadsersättningar	13 873	4 792
Sociala avgifter	17 748	2 819
Övriga personalkostnader	24 400	14 000
Styrelsearvoden	68 214	65 158
	124 235	86 769

mm Kar
gh ly

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	34 000 000	34 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 000 000	34 000 000
Ingående avskrivningar	-4 620 000	-4 280 000
Årets avskrivningar	-340 000	-340 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 960 000	-4 620 000
Utgående redovisat värde	29 040 000	29 380 000
Taxeringsvärden byggnader	22 767 000	14 043 000
	22 767 000	14 043 000

Not 8 Värdepapper

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Aktier SkiStar AK B 6 000 st	54 000	1 242 000
	54 000	1 242 000

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	26 898	34 624
Andra kortfristiga fordringar	0	33 000
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	819 005	2 216 334
	845 903	2 283 958

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	56 605	48 976
	56 605	48 976

Övriga förutbet kostnader avser Fastighetsförsäkring 2019 samt medlemsskap i Bostadsrätterna 2019

Handwritten signatures:
m/ Pas
g M
ky

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	68 250	67 200
Upplupna sociala avgifter	21 444	21 114
Förskottsbetalda hyror och avgifter	523 105	511 675
Upplupna vatten avgifter	30 705	78 000
Upplupna elavgifter	77 792	72 441
Beräknat arvode för revision	8 750	7 813
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 500	24 670
Upplupna renhållningsavgifter	14 202	0
	802 748	782 913

mf par
ga lly

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Föreningen har inget att tillägga.

Sälen 2019-02-03



Kjell Jönsson



Mikael Norling

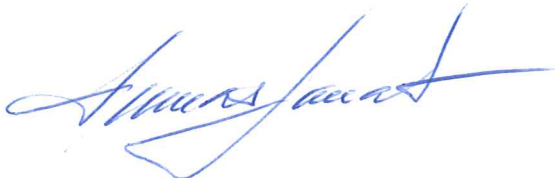


Glenn Kopp



Nils-Arne Sjö Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats . 2019.03.14



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalbyn, org.nr 716456-8139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalbyn för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 för föreningen.

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 på fel. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Dalbyn för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 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.

Uppsala den 14/3 2019



Tomas Jonasson
Revisor