

Årsredovisning

2019

Brf Dalbyn

Org nr 716456-8193

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



Styrelsen för Brf Dalbyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

Fastigheten Sälén 3:93 bebyggdes 1989 av Diös Bygg AB, Mora, med Lindvallen AB som totalentreprenör och är belägen i Malungs kommun. Fastigheten är upplåten till föreningen genom arrendeavtal som löper t o m 2025-04-30.

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.

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 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till **8 049 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 2019-04-22 bestått av:

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

Suppleanter	Claus Marmbäck
	Ingrid Kronqvist

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Tomas Ericson Borev Revisionsbyrå
Suppleant	Borev Revisionsbyrå

Valberedning	Styrelsen
--------------	-----------

Styrelsen har under året haft 5 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 2019-07-08.

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Separat elmätning fr.o.m. 2019-01-01

Nytt elhandelsavtal med Bixia fr.o.m. 2019-11-01

Ny energideklaration 2019-07-05

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum, stuga 604A, 612B, 621B

Föreningen hade vid årets början 69 medlemmar och vid årets slut 68st medlemmar.

Uthyrningsavtal andra hand

Förmedlingsavtal med Skistar AB 25 st

Serviceavtal med Skistar 9 st

Förmedlingsavtal med Bengt-Martins 2 st

Ekonomi

Kvarvarande placeringar består av 12000 B aktier i SkiStar AB.

Årsavgifter

Årsavgifterna debiteras årtidsanpassade.

Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 619	1 613	1 620	1 597
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-441	-673	-127	-226
Soliditet (%)	98	97	97	97
Kassalikviditet (%)	237	223	260	238
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	104	104	104	104
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	813	709	605	502
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	542	542	542	534

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	34 000 000	709 577	-3 841 537	-682 028	30 186 012
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		104 000	-104 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-682 028	682 028	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-450 508	-450 508
Belopp vid årets utgång	34 000 000	813 577	-4 627 565	-450 508	29 735 504

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 627 565
årets förlust	-450 508
	-5 078 073

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	104 000
	0
i ny räkning överföres	-5 182 073
	-5 078 073

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 618 591	1 612 738
Övriga rörelseintäkter		420	410
Summa rörelseintäkter		1 619 011	1 613 148
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 586 611	-1 775 620
Övriga externa kostnader	5	-76 537	-88 069
Personalkostnader	6	-99 074	-124 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 000	-340 000
Summa rörelsekostnader		-2 102 221	-2 327 923
Rörelseresultat		-483 210	-714 775
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-23
Summa finansiella poster		41 940	41 988
Resultat efter finansiella poster		-441 270	-672 787
Resultat före skatt		-441 270	-672 787
Skatter			
Övriga skatter		-9 240	-9 240
Årets resultat		-450 510	-682 027

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 700 000	29 040 000
Summa materiella anläggningstillgångar		28 700 000	29 040 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		28 754 000	29 094 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	518 733	845 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 093	56 605
Summa kortfristiga fordringar		582 826	902 508
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 116 042	1 074 542
Summa kassa och bank		1 116 042	1 074 542
Summa omsättningstillgångar		1 698 868	1 977 050
SUMMA TILLGÅNGAR		30 452 868	31 071 050

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 000 000	34 000 000
Yttre reparationsfond		813 577	709 577
Summa bundet eget kapital		34 813 577	34 709 577
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 627 565	-3 841 537
Årets resultat		-450 508	-682 028
Summa fritt eget kapital		-5 078 073	-4 523 565
Summa eget kapital		29 735 504	30 186 012
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 312	74 237
Skatteskulder		4 449	8 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	682 603	802 748
Summa kortfristiga skulder		717 364	885 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 452 868	31 071 050

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 planerligt 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 617 698	1 614 338
Övriga ersättningar och intäkter	420	230
Inkasso/avhysning	0	180
Hyresintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	0	-1 600
El, ej momsregistrerade	893	0
	1 619 011	1 613 148

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	5 281	35 880
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	314 300	438 375
	319 581	474 255

Rep. och underhåll avser rensning av frånluft o avluftskanaler, samt rengöring fläktar 52 lgh
Montering mätare ström 53 lgh, samt omkoppling radiator för bad 52 lgh.

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Besiktning / Serviceavtal	5 294	3 625
Yttre skötsel / Snöröjning	67 470	65 000
Fastighetsel	595 776	592 445
Vatten	306 133	304 884
Sophämtning	86 588	80 261
Fastighetsförsäkring	51 523	49 564
Vägavgifter	46 410	44 721
Arrendeavgifter	6 667	10 000
Kabel-TV / Internet	-11 308	53 214
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	100 600	97 650
Energideklarationer	11 875	0
	1 267 028	1 301 364

År 2018 beräknades kostnaderna för KabelTV för högt, därav har justering skett år 2019

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	5 886	15 079
Revisionsarvode	10 088	9 687
Förvaltningsarvode	54 125	62 026
Övriga förbrukningsinventarier/material	268	819
Bankkostnader	500	458
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 670	0
	76 537	88 069

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Kostnadsersättningar	7 613	13 873
Sociala avgifter	8 510	17 748
Övriga personalkostnader	13 200	24 400
Styrelsearvoden	69 751	68 214
	99 074	124 235

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	34 000 000	34 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 000 000	34 000 000
Ingående avskrivningar	-4 960 000	-4 620 000
Årets avskrivningar	-340 000	-340 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 300 000	-4 960 000
Utgående redovisat värde	28 700 000	29 040 000
Taxeringsvärden byggnader	22 767 000	22 767 000
	22 767 000	22 767 000

Not 8 Värdepapper

	Antal	Bokfört värde	Marknadsvärde
Namn			
Aktier SkiStar AK B	12 000	54 000	1 399 200
		54 000	1 399 200

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	28 449	26 898
Andra kortfristiga fordringar	3 595	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	486 689	819 005
	518 733	845 903

Kortfristig fordran gäller återbetalning för felaktig premie från Moderna Försäkringar.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	9 113	56 605
Förutbetalda försäkringspremier	54 980	0
	64 093	56 605

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	69 750	68 250
Upplupna sociala avgifter	15 000	21 444
Förskottsbetalda hyror och avgifter	514 938	523 105
Upplupna vatten avgifter	0	30 705
Upplupna elavgifter	74 016	77 792
Beräknat arvode för revision	8 900	8 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	58 500
Upplupna renhållningsavgifter	0	14 202
	682 604	802 748



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

Sälen 2020-02-19



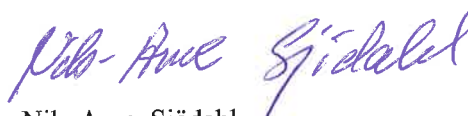
Kjell Jönsson



Mikael Norling



Glenn Kopp



Nils-Arne Sjödal

Min revisionsberättelse har lämnats 20200303



TOMAS ERICSON
Autoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalbyn, org.nr 716456-8193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalbyn för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella 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 2019-01-01 – 2019-12-31 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 3 mars 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor