

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dalgången Nockebyhov

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Fredrik Ramberg	Ordförande	Tillträdde 2021-01
Kristian Bertil Persson	Ordförande	Avgick 2021-01
Stina Touma	Ordförande	Avgick 2020-06-16
Petra Björk	Sekreterare	Avgick 2020-06-16
Maria Mykletun Bærulfsen	Sekreterare	Tillträdde 2020-06-16
Pål Ekberg	Kassör	Avgick 2020-06-16
Christian Lars-Olof Johansson	Kassör	Tillträdde 2020-06-16
Jan Mattias Lundell	Ledamot	
Anders Hans Arne Janson	Ledamot	
Eva Meszaros	Ledamot	Avgick 2020-06-16
Carina Svanström	Ledamot	Avgick 2020-06-16
Parviz Ghasemi Korabaslo	Suppleant	Tillträdde 2020-06-16
Bertil Fredrik Ramberg	Suppleant	Tillträdde 2020-06-16
Michaela Rydén Olsen	Suppleant	Avgick 2020-01-23
Johannes Schönning	Suppleant	Avgick 2020-06-16

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

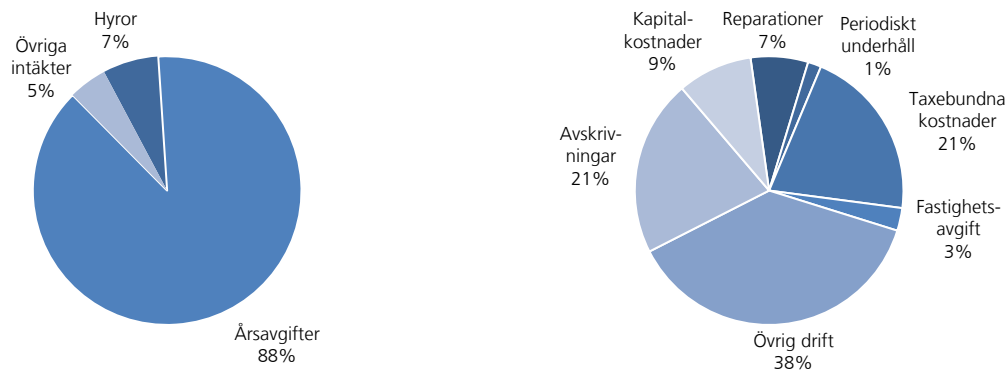
Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	A.S. Underhåll AB
Entré- /hissmattor	Herr entrématta och hygien AB
Markskötsel	Nordena entreprenad
Snöröjning	Qumewa
Hisservice	Kone Hissar AB
Kabel-TV/Bredband	OpenUniverse
El	Ellevio AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Lägenhetsregister	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Övrig avfallshantering	SUEZ Recycling AB
Garage och p-platser	Aimo Park Sweden AB
Städning	Nicabel HB, fd GKS Städfirma HB
Tomträtt Flerfamiljshus	Stockholms Markkontor
Hemsida	BRFNET Svenska virtuella system AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 036 527	1 439 363
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 168 145	3 083 079
Finansiella intäkter	243	50
Ökning av kortfristiga skulder	30 133	0
	3 198 521	3 083 129
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 069 059	1 857 392
Finansiella kostnader	266 309	348 772
Ökning av kortfristiga fordringar	63 810	5 339
Minskning av långfristiga skulder	100 000	265 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 462
	2 499 178	2 485 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 735 870	2 036 527
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	699 343	597 164

*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

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter för 2021 tack vare gynnsamt ränteläge.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 18 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	726	698	698
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 729	7 755	7 823	8 199
Elkostnad/m ² totalyta	35	45	49	38
Värmekostnad/m ² totalyta	55	57	61	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	15	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	73	84	125
Soliditet (%)	82	82	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	205	249	44	142
Nettoomsättning (tkr)	3 022	3 023	2 921	2 910

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 870 m² bostäder och 897 m² lokaler.

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	100 000 000	0	0	100 000 000
Upplåtelseavgifter	34 665 000	0	0	34 665 000
Fond för yttre underhåll	817 182	0	225 000	592 182
S:a bundet eget kapital	135 482 182	0	225 000	135 257 182
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	508 213	0	23 776	484 437
Årets resultat	204 831	204 831	-248 776	248 776
S:a fritt eget kapital	713 044	204 831	-225 000	733 213
S:a eget kapital	136 195 226	204 831	0	135 990 395

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	204 831
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	508 213
summa balanserat resultat	713 044

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fonnd för yttre underhåll	-225 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	48 019
att i ny räkning överförs	536 063

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	3 022 267	3 022 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 878	60 452
Summa rörelseintäkter		3 168 145	3 083 079
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 803 342	-1 641 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 712	-118 595
Personalkostnader	Not 6	-140 004	-97 747
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-628 189	-628 189
Summa rörelsekostnader		-2 697 247	-2 485 581
RÖRELSERESULTAT		470 897	597 498
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		243	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 309	-348 772
Summa finansiella poster		-266 066	-348 722
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		204 831	248 776
ÅRETS RESULTAT		204 831	248 776

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	163 755 456	164 383 645
Summa materiella anläggningstillgångar	163 755 456	164 383 645
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	163 755 456	164 383 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 666 183	23 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	65 400	66 000
Summa kortfristiga fordringar	1 731 643	89 718
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 157 755	0
SBC klientmedel i SHB	0	2 036 527
Summa kassa och bank	1 157 755	2 036 527
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 889 398	2 126 245
SUMMA TILLGÅNGAR	166 644 854	166 509 890

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 665 000	134 665 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	817 182	592 182
Summa bundet eget kapital		135 482 182	135 257 182
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		508 213	484 437
Årets resultat		204 831	248 776
Summa fritt eget kapital		713 044	733 213
SUMMA EGET KAPITAL		136 195 226	135 990 395
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 000 000	21 233 300
Summa långfristiga skulder		10 000 000	21 233 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 911 700	8 778 400
Leverantörsskulder		83 878	129 697
Skatteskulder		161 860	97 390
Övriga skulder		58 284	13 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	233 906	267 509
Summa kortfristiga skulder		20 449 628	9 286 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 644 854	166 509 890

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	188 år	188 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 808 008	2 808 008
Hyror garage moms	211 783	212 145
Hyror parkering	1 200	0
Elintäkter	1 200	2 400
Öresutjämning	75	74
	3 022 267	3 022 626

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	144 798	60 092
Övriga intäkter	1 080	360
	145 878	60 452

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 534	55 128
	Fastighetsskötsel beställning	16 531	17 177
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	57 253	56 665
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 100	10 421
	Snöröjning/sandning	29 251	67 001
	Städning entreprenad	79 572	79 456
	Städning enligt beställning	5 381	2 413
	Mattvätt/Hyrmattor	16 143	22 719
	Hissbesiktning	5 411	5 276
	Gemensamma utrymmen	0	835
	Gård	5 506	26 637
	Serviceavtal	13 124	12 621
	Förbrukningsmateriel	23 485	26 210
	Teleport/hissanläggning	8 439	8 315
	Brandskydd	2 807	0
		322 537	390 874
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	1 025
	VVS	15 279	15 597
	Värmeanläggning/undercentral	11 900	0
	Ventilation	5 388	0
	Elinstallationer	5 351	6 400
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 010
	Hiss	15 216	18 249
	Garage/parkering	3 025	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 435	2 497
	Vattenskada	144 798	74 702
		206 392	132 480
	Periodiskt underhåll		
	VVS	48 019	0
		48 019	0
	Taxebundna kostnader		
	El	168 925	215 070
	Värme	264 480	271 910
	Vatten	100 575	72 552
	Sophämtning/renhållning	83 263	65 632
		617 243	625 164
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 120	31 081
	Självrisk	23 600	23 250
	Tomträttsavgäld	455 625	340 395
	Kabel-TV	16 876	16 876
		528 221	411 602
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 930	80 930
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 803 342	1 641 050

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 277	3 187
	Juridiska åtgärder	5 156	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 000
	Föreningskostnader	438	806
	Fritids- och trivselkostnader	1 639	670
	Förvaltningsarvode	65 047	58 219
	Förvaltningsarvoden övriga	7 195	10 538
	Administration	4 342	8 996
	Konsultarvode	16 709	15 639
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 540
		125 712	118 595
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 328	77 743
	Sociala kostnader	30 676	20 004
		140 004	97 747
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	628 189	628 189
		628 189	628 189

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 265 000	168 265 000
	Utgående anskaffningsvärde	168 265 000	168 265 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 881 355	-3 253 166
	Årets avskrivningar enligt plan	-628 189	-628 189
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 509 544	-3 881 355
	Planenligt restvärde vid årets slut	163 755 456	164 383 645
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 479 500	50 479 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 093 000	82 093 000
	Taxeringsvärde mark	46 400 000	46 400 000
		128 493 000	128 493 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 400 000	120 400 000
	Lokaler	8 093 000	8 093 000
		128 493 000	128 493 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	88 068	23 598
	Klientmedel hos SBC	1 578 115	0
		1 666 183	23 598
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Parkeringsintäkter	65 400	66 000
		65 400	66 000
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	592 182	485 000
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	225 000	225 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-117 818
	Vid årets slut	817 182	592 182

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,520 %	10 000 000	10 000 000	2023-03-01
Swedbank	0,451 %	8 678 400	8 778 400	Rörligt
Swedbank	0,490 %	11 233 300	11 233 300	2021-06-23
Summa skulder till kreditinstitut		29 911 700	30 011 700	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 911 700	-8 778 400	
		10 000 000	21 233 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 911 700 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 700 000	33 700 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	38 242
Sociala avgifter	0	9 363
Ränta	18 039	18 191
Avgifter och hyror	215 867	201 713
	233 906	267 509

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Fredrik Ramberg
Ordförande

Maria Mykletun Bærulfsen
Sekreterare

Jan Mattias Lundell
Ledamot

Christian Lars-Olof Johansson
Kassör

Anders Hans Arne Janson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Bo-Eric Svensson
Auktoriserad revisor