

ÅRSREDOVISNING



Org nr 769605-3565

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalens Ekgård avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens nittonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2001-02-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Den ekonomiska planen upprättades 2001-04-09 och registrerades 2001-05-02. Aktuella stadgar är upprättade 2013-04-10 och registrerade hos Bolagsverket 2013-05-29. Stadgarna kommer uppdateras under 2020.

Den 8 november 2001 övertog föreningen tomträtten till fastigheten Dalen 12 i Enskede, Stockholm.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört ett underhållsarbete på fönster i höghuset, i anslutning till gatan Bersågränd.

Föreningen har under året även genomfört en renovering av samtliga trapphus där väggar spacklats och målats i nya fina kulörer.

Föreningen har även i 2019 fått en godkänd energideklaration.

Den radonmätning som påbörjades i 2018 har efter genomförda justeringar på ventilation och efter nya mätningar nu blivit godkänd.

I slutet på året genomfördes OVK som efter åtgärder blivit godkänd.

Slutligen så har föreningen under extrastämma i ett första steg godkänt uppdaterade stadgar som krävs enligt lag. Dessa behöver godkännas en andra gång under 2020 års årsstämma.

Styrelsen tackar för det gångna året!

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-14.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Ordförande:	Mehran Hejazi
Vice Ordförande	Arto Rydberg
Sekreterare:	Kristin Lod
Kassör:	Vidar Nordaker, avgått ca nov-19, därefter Susanna Lundberg
Övriga ledamöter:	Henrik Virro Diana Tiger, avgått ca aug-19 Fabiola Rodriguez, avgått ca maj-19
Suppleanter:	Johan Samuelsson Susanna Lundberg, ledamot fr o m nov-19 Eddie Kone, avgått ca maj-19

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda möten, varav 3 st före ordinarie föreningsstämma den 2019-04-14.

Styrelsearvoden avseende år 2019 om 39 000 kr exklusive sociala avgifter har utbetalats.
Styrelsearvoden avseende år 2019 om 24 240 kr exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Lekmannarevisor: Björn Guldbrandsen
Lekmannasuppleant: Ola Rosenqvist

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mathias Kreissl och Ola Rosenqvist.

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Dalen 12 med adresser Bersågränd 2-60, Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1981, innehåller 71 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 6 278 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	6 R o k	Summa
Antal bostadsrätter	18	21	18	6	63
Antal hyresrätter	1	4	3	0	8
Antal totalt	19	25	21	6	71
Yta bostadsrätt	1 172	1 784	1 835	780	5 571
Yta hyresrätt	64	334	309	0	707
Summa yta	1 236	2 118	2 144	780	6 278

Dessutom innehåller byggnaderna 1 st lokal (daghem) om ca 670 m² upplåten med hyresrätt samt 1 st samlingslokal om ca 75 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 111 997 000 kr (föregående år 91 390 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	61 000	4 357	65 357
Mark	45 000	1 640	46 640
Summor	106 000	5 997	111 997

Historik över genomfört fastighetsunderhåll (urval)

Byggnaderna, 1 st hus med 4 våningar med källare ("höghus") samt 2 st hus med 2 våningar med inredd vind ("låghus"), är uppförda 1981.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Fasad	Betongelement	Ommålning och övrigt underhåll	2018
Terrass	Golv	Renovering pga läckage	2015
Yttertak	Profilerad plåt	målning och reparation	2014
		installation snörasskydd	2010
		målning stuprör	2012
Fasader	Betongelement		1981
Fönster	2+1-glas	målning utsida	2009,2019
		utbyte takfönster låghus	2014
Balkonger	Betong		1981
Trapphus	3 st	målning	2004,2019
		utbyte armaturer	2012
Hissar	3 st i höghus	renovering	2011
Tvättstuga	i låghus	nya maskiner	2008
		målning	2009
Allm. källarutrymmen	Cykelrum		
Samlingslokal		målning	2009
Sophantering	Sopsug, grovsoprum		
Gård		renovering lekplats	2013
Värmeanläggning	Fjärrvärme	ny fjärrvärmecentral	2010
VA-stammar		partiellt utbyte Bersågränd 2	2010
		underhållsspolning	2012
Ventilation, mekanisk	höghus: till/från låghus: frånluft	injustering fläktkanaler	2008,2010
		OVK-besiktning	2011,2014,2019

Styrelsen följer underhållsplanen som omfattar åren 2015-2044 och som uppdateras årligen.

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till ca 177 tkr (ca 499 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 1 150 tkr (ca 1 528 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har skett under året.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel, städning och gårdsskötsel har ombesörjts av egen anställd personal.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV samt bredband. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften. Bredbandsanslutning levereras av Bredband2 och ingår i avgiften.

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 009 202 kr (föreg år 10 009 202 kr).

Uttagna och ställda panter 39 200 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokal.

Föreningens hemsida är www.ekgarden.nu samt e-post styrelsen@ekgarden.nu

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 71 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 63 st med bostadsrätt samt 8 st med hyresrätt.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	92	96
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	92	92

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 726 022	4 576 180	4 497 452	4 442 108
Resultat efter finansiella poster	48 816	- 870 503	190 256	603 306
Balansomslutning	78 999 579	79 274 878	84 430 535	80 643 267
Kassa och bank	1 472 317	1 247 876	5 831 715	1 483 035
Soliditet	86%	86%	81%	80%
Belåningsgrad	9%	11%	16%	16%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	1 797	1 797	2 604	2 698
Skuldkvot	2,1	2,2	3,2	3,3
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	495	495	495	495
Bostadshyra kr/m ² /år per 31/12	1 161	1 134	1 120	1 116
Uppvärmning kr/m ² (tot)	139	139	140	138
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	255	177	193	188

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 880 148	15 201 319	0	- 2 329 672	- 870 503	67 881 292
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			274 170	- 274 170		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 870 503	870 503	
Årets resultat					48 816	48 816
Belopp vid årets utgång	55 880 148	15 201 319	274 170	- 3 474 345	48 816	67 930 108

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 474 345
Årets resultat	48 816
Summa	- 3 425 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	335 991
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 274 170
Balanseras i ny räkning	- 3 487 350
Summa	- 3 425 529

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2020.

Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	4 726 022	4 576 180
Övriga rörelseintäkter		<u>18 522</u>	<u>18 465</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		4 744 544	4 594 645
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 3 783 368	- 4 458 757
Personalkostnader	3	- 207 887	- 302 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 572 682</u>	<u>- 572 679</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 4 563 937	- 5 334 034
<i>Rörelseresultat</i>		180 607	- 739 389
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 131 791</u>	<u>- 131 114</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 131 791	- 131 114
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		48 816	- 870 503
<i>Årets resultat</i>		48 816	- 870 503

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>77 130 182</u>	<u>77 702 864</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		77 130 182	77 702 864
Summa anläggningstillgångar		77 130 182	77 702 864
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 753	3 776
Övriga fordringar		88 015	23 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>306 312</u>	<u>296 771</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		397 080	324 138
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>1 472 317</u>	<u>1 247 876</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 472 317	1 247 876
Summa omsättningstillgångar		1 869 397	1 572 014
SUMMA TILLGÅNGAR		78 999 579	79 274 878

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 081 467	71 081 467
Fond för yttre underhåll		<u>274 170</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		71 355 637	71 081 467
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 474 345	- 2 329 672
Årets resultat		<u>48 816</u>	<u>- 870 503</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 425 529	- 3 200 175
SUMMA EGET KAPITAL		67 930 108	67 881 292
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 009 202	10 009 202
Övriga skulder		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 010 202	10 010 202
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		432 178	295 212
Skatteskulder	8	25 627	8 796
Övriga skulder		76 910	181 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>524 554</u>	<u>897 642</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 059 269	1 383 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 999 579	79 274 878

Finansieringsanalys

	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	180 607	- 739 389
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>572 682</u>	<u>572 679</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	753 289	- 166 710
Erhållen ränta och utdelning	0	0
Erlagd ränta	- 131 791	- 131 114
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	621 498	- 297 824
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 72 942	- 861
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 324 115</u>	<u>214 846</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 397 057	213 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	224 441	- 83 839
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	224 441	- 83 839
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>- 4 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	- 4 500 000
Årets kassaflöde	224 441	- 4 583 839
Likvida medel vid årets början	<u>1 247 876</u>	<u>5 831 715</u>
Likvida medel vid årets slut	1 472 317	1 247 876
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 335 991 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och reoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättring, undercentral	40 år
Fastighetsförbättring, hissombyggnad	20 år
Fastighetsförbättring, snörasskydd, förråd	10 år
Fastighetsförbättring, bredbandsinstallation	20 år
Förråd	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	2 759 460	2 759 460
Hysesintäkter bostäder	820 590	799 491
Hysesintäkter lokal	1 145 972	1 017 229
Summa	4 726 022	4 576 180

Not 2 Övriga externa kostnader**2019****2018***Driftskostnader*Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och städning	67 265	20 697
Hisstillsyn	36 006	48 907
Gårdskostnader, snöröjning	6 324	20 039
Tomträttsavgäld	368 700	368 700
Gemensamhetsanläggning (sopsug)	83 439	90 000
Elavgifter	235 758	231 453
Fjärrvärme	969 059	963 112
Vatten	184 818	197 303
Renhållning grovsopor	19 307	15 147
Löpande reparationer fastigheten	177 814	498 851
Övriga fastighetskostnader	17 027	14 451
Fastighetsavgift/-skatt	157 737	138 827
Fastighetsförsäkring	70 960	68 979
Kabel-TV	18 991	18 572
Bredband	<u>100 665</u>	<u>99 461</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	2 513 870	2 794 499

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	79 522	78 120
Revision (/rättelse fg år)	0	- 18 000
Övriga förvaltningskostnader	35 770	35 988
Bankavgifter	3 501	3 238
Advokatkostnader	<u>0</u>	<u>36 650</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	118 793	135 996

Summa driftskostnader

2 632 663

2 930 495

Underhållskostnader

Fasadrenovering (2018)	0	1 298 371
Bullerdämpning lokal (2018)	0	98 700
Armaturer loftgångar (2018)	0	94 066
Ventilationsarbeten (2018)	0	37 125
Ommålning branddörr	26 000	0
Underhållsspolning VA-stammar	68 425	0
Energideklaration	10 423	0
Ventilationsarbeten, fläktar tvättstuga, daghem	109 532	0
Fönsterrenovering	442 429	0
Planima underhållsplanering	8 459	0
Renovering trapphus	409 312	0
Ventilationsarbeten lägenheter	19 625	0
OVK-besiktning	<u>56 500</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	1 150 705	1 528 262

Summa**3 783 368****4 458 757**

Not 3 Personalkostnader	2019	2018
Löner och andra ersättningar för efterjustering föreg år styrelse	0	- 19 500
övriga anställda	63 240	58 500
	<u>96 000</u>	<u>192 000</u>
Summa löner och andra ersättningar	159 240	231 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	48 647 (0)	71 598 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	207 887	302 598

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 468 390	85 468 390
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	85 468 390	85 468 390
Ingående avskrivningar	- 7 765 526	- 7 192 847
Årets avskrivningar	<u>- 572 682</u>	<u>- 572 679</u>
Utgående avskrivningar	- 8 338 208	- 7 765 526
Redovisat värde	77 130 182	77 702 864

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	65 357 000	57 242 000
Mark	<u>46 640 000</u>	<u>34 148 000</u>
Summa	111 997 000	91 390 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Otis, hisstillsyn per mars	0	10 777
Fastighetsägarna, service hyresförhandling	0	2 875
Serviceavtal per juni	17 581	0
Bredband per mars	24 860	24 865
Com hem, kabel-TV per mars	4 823	4 746
Tomträttsavgäld per mars	92 175	92 175
Samfällighetsavgift per mars	21 563	18 750
Upplupen ej debiterad utgående moms	72 702	71 623
Brandkontoret fastighetsförsäkring per dec	72 608	70 960
Summa	306 312	296 771

Not 6 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken checkkonto	1 459 417	1 240 676
Handelsbanken konto gästrumshyror	12 900	7 200
Summa	1 472 317	1 247 876

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,40	2020-01-30	90 d	0	0
Summa				10 009 202	10 009 202
varav långfristig del				10 009 202	10 009 202
varav kortfristig del				0	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	9%	11%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 797	1 797

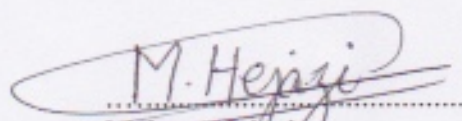
Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>39 200 000</u>	<u>39 200 000</u>
Summa ställda säkerheter	39 200 000	39 200 000

Not 8 Skatteskulder	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	157 737	138 827
Inbetald preliminärskatt	- 132 110	- 130 031
Summa	25 627	8 796

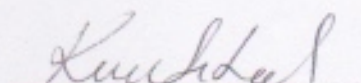
**Not 9 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

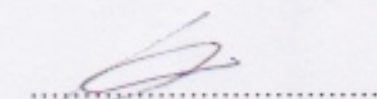
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad hisstillsyn	0	16 578
Upplupen kostnad diverse reparationer	0	11 334
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	680
Upplupen kostnad hyresförhandling	0	1 112
Upplupen kostnad fjärrvärme	122 884	129 661
Upplupen kostnad telefoni	108	112
Upplupen kostnad el	37 664	45 828
Upplupen bankavgift	527	455
Upplupen kostnad vatten	32 924	0
Upplupna styrelsearvoden	24 240	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	7 616	0
Beräknad upplupen räntekostnad	23 355	19 184
Förutbetalda avgifter och hyror	275 236	672 698
Summa	524 554	897 642

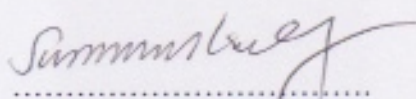
Stockholm den 21 / 3 - 2020.


.....
Mehran Hejazi
Ordförande


.....
Arto Rydberg
Vice Ordförande

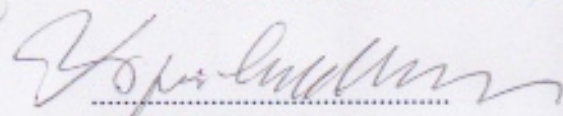

.....
Kristin Lod


.....
Henrik Virro


.....
Susanna Lundberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 - 2020.


.....
Björn Guldbrandsen
Lekmannarevisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET 2020	UTFALL 2019	BUDGET 2019	UTFALL 2018	UTFALL 2017	UTFALL 2016	UTFALL 2015
Intäkter							
Årsavgifter	2759,5	2759,5	2759,5	2759,5	2726,4	2703,5	2685,8
Hysesintäkter bostäder	820,6	820,6	802,0	799,5	857,7	903,2	943,6
Hysesintäkt lokal	1163,2	1146,0	1146,0	1017,2	913,3	835,4	738,0
Övriga intäkter	11,0	18,4	5,0	18,4	9,6	13,3	5,2
Summa intäkter	4754,3	4744,5	4712,5	4594,6	4507,0	4455,4	4372,6
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel o. städning	-60,0	-67,3	-50,0	-20,7	-103,6	-61,0	-30,3
Hisstillsyn	-45,0	-36,0	-45,0	-48,9	-44,8	-44,0	-42,4
Gårdskostnader, snöröjning	-100,0	-6,3	-110,0	-20,1	-31,4	-20,7	-93,7
Tomträttsavgäld	-525,8	-368,7	-368,7	-368,7	-368,7	-368,7	-368,7
Gemensamhetsanläggning	-86,3	-83,4	-86,0	-90,0	-60,0	0	0
Elavgifter	-243,0	-235,8	-227,0	-231,5	-195,8	-191,4	-167,7
Fjärrvärme	-980,0	-969,1	-975,0	-963,1	-974,4	-960,0	-865,5
Sotning	0	0	-4,0	0	0	-1,1	-1,4
Vatten	-202,0	-184,8	-201,0	-197,3	-188,5	-179,3	-160,6
Renhållning hushållssopor	0	0	0	0	67,4	-204,0	-73,7
Renhållning grovsopor	-15,0	-19,3	-10,0	-15,1	-4,0	-24,9	0
Löpande reparationer fastighet	-345,0	-177,8	-345,0	-498,9	-247,1	-87,2	-472,6
Övr fastighetskostnader	-15,0	-17,0	-20,0	-14,5	-14,5	-13,8	-29,3
Fastighetsskatt	-161,4	-157,7	-157,7	-138,8	-137,3	-133,9	-135,0
Fastighetsförsäkring	-72,6	-71,0	-71,0	-69,0	-69,0	-67,6	-64,7
Kabel-TV och bredband	-122,0	-119,6	-121,0	-118,0	-118,8	-118,6	-118,1
Förvaltning	-80,0	-79,5	-79,0	-78,1	-76,2	-75,3	-74,3
Styrelsearvoden inkl sociala	-74,8	-81,7	-50,0	-50,3	-74,9	-73,9	-76,9
Revision	0	0	0	18,0	-20,7	-18,4	-18,4
Övriga förvaltningskostnader	-25,0	-35,8	-25,0	-36,0	-81,4	-59,4	-17,8
Bankavgifter	-3,5	-3,5	-3,1	-3,2	-3,2	-3,3	-4,7
Advokatkostnader	0	0	0	-36,6	0	0	0
Lön fastighetsskötsel inkl soc	-126,2	-126,2	-126,2	-252,3	-252,3	-231,3	-215,5
Summa driftskostnader	-3282,6	-2840,5	-3074,7	-3233,1	-2999,2	-2937,8	-3031,3
Underhållskostnader	0	-1150,7	0	-1528,2	-564,0	-113,5	-2777,8
Resultat efter underhållskostnad	1471,7	753,3	1637,8	-166,7	943,8	1404,1	-1436,5
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0,2	0,4
Räntekostnader	-140,1	-131,8	-115,1	-131,1	-164,6	-195,3	-238,2
S:a finansiella intäkter & kostnader	-140,1	-131,8	-115,1	-131,1	-164,6	-195,1	-237,8
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	-0,1
Resultat efter fin. poster o skatt	1331,6	621,5	1522,7	-297,8	779,2	1209,0	-1674,4
Avskrivningar	-554,7	-572,7	-572,7	-572,7	-588,9	-605,7	-605,7
Årets resultat	776,9	48,8	950,0	-870,5	190,3	603,3	-2280,1

Revisionsberättelse

Till årsmötet 2020-03-29 BRF Dalens Ekgård
Organisationsnummer 769605-3565

1) Rapport om årsredovisningen

Jag har som förtroendevald lekmannarevisor granskat årsredovisningen jämte dess underlag för redovisningsåret 2019. (2019-01-01 t.o.m. 2019-12-31)

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är föreningens styrelse som ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en korrekt bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat på bokslutsdatumet. Styrelsen ansvarar likaså för att årsredovisningen är utförd enligt gällande lagar och regler samt att den enligt föreningens stadgar görs tillgänglig för medlemmarna i stipulerad tid före föreningens årsmöte.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att med rimlig grad av säkerhet fastställa om årsredovisningen innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller oavsiktliga misstag.

Revisionen har utförts genom granskning av föreningens resultat- och balansräkning, verifikationer, kontoutdrag från bank, in- och utbetalningar, skuldebrev, taxeringsbeslut, skattedeklarationer, medlemsregister och samtliga styrelseprotokoll från det aktuella bokföringsåret. Vidare har jag granskat beslutsunderlag i samband med större upphandlingar.

Allt material som rimligen kan vara relevant och ändamålsenligt för revisionsarbetet har ställts till mitt förfogande och styrelsen har besvarat de frågor som uppkommit under revisionsarbetet.

Jag har efter bästa förmåga försökt bedöma riskerna för oklarheter och felaktigheter i årsredovisningen. Genom kontroll av ovan nämnda underlag har jag utvärderat rimligheten i de siffror som presenteras i redovisningen. Jag har även bedömt risken för felaktigheter utifrån styrelsens interna kontroll av den löpande ekonomiska förvaltningen.

Uttalande

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning 2019-12-31.

Jag tillstyrker därmed att årsmötet fastställer årsredovisningen inkl. resultat- och balansräkningar samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

2) Rapport om styrelsens förvaltning

Utöver granskning av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av BRF Dalens Ekgård under 2019.

Styrelsens ansvar för förvaltningen

Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och att denna sker i enlighet med gällande lagstiftning och i enlighet med föreningens stadgar och årsmötesbeslut. Styrelsen ansvarar även för att det råder överensstämmelse mellan gällande lagstiftning och föreningens stadgar. Vidare ansvarar styrelsen för att dess arbete med föreningens skötsel och förvaltning, så långt som möjligt, sker på ett transparent sätt. Styrelsen ska säkerställa att alla tagna beslut, i god ordning och med tillräcklig tydlighet, dokumenteras och protokollförs.

Revisorns ansvar

Jag har granskat styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från föregående årsmöte samt de protokoll som upprättats efter varje styrelsemöte under året samt övriga relevanta dokument. Därvid har jag efter bästa förmåga försökt att med rimlig grad av säkerhet kontrollera om fattade styrelsebeslut och andra åtgärder står i samstämmighet med föreningens stadgar och fattade årsmötesbeslut.

Vidare har jag gjort en bedömning om styrelsen eller någon enskild styrelseledamot har gjort sig skyldig till försummelse eller otillbörlighet som skulle kunna leda till ersättningsskyldighet.

Allt det material som är relevant för min granskning av styrelsens förvaltning har ställts till förfogande och styrelsen har besvarat de frågor som uppstått under revisionen av föreningens förvaltning.

Uttalande

Enligt min uppfattning ger förvaltningsberättelsen för 2019 jämte relevanta dokument och underlag en korrekt beskrivning av styrelsens förvaltning under året.

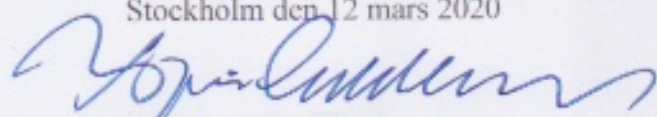
Enligt min uppfattning har styrelsens medlemmar inte handlat i strid med gällande lagar, föreningens stadgar eller fattade årsmötesbeslut.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer förvaltningsberättelsen för 2019.

3) Beviljande av ansvarsfrihet

På basis av mina uttalanden ovan, både betr. årsredovisning och förvaltning, tillstyrker jag att årsmötet beviljar samtliga ledamöter i styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Stockholm den 12 mars 2020



Björn Guldbransen

Av föreningen utsedd lekmannarevisor