



Brf Erik Dahlbergsgatan 36 ÅRSREDOVISNING 2020



Org Nr: 769615-5113

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Org.nr: 769615-5113

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Nybyggsgrunds 4 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	47	2 710
Hysesrätter	1	83
Lokaler	5	313

Föreningens fastighet är byggd 1935 med värdeår 2001.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Medlemmar tecknar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nybyggnadsgrund 4.
Samfälligheten avser planering och gemensam skötsel av bakgården.
Föreningens andel är 14,4 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Tvättstugan har fått en ny tvättmaskin.
Stampsplining av fastigheten har genomförts under mars månad.
Radonmätning har genomförts mellan januari och mars månad.
OVK har påbörjats genom en förstudie där rapport lämnats under Q1.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021 mars	VVS	Stampsplining
2021	Radon	Radonmätning
2021	Fönster	Inventering
Framöver	Ventilation	Ombyggnad
Framöver	Mark	Renovering av den gamla trasiga stengången på baksidan samt återinstallation av grinden vid utgång mot Sandelsgatan. Detta får dock skjutas upp tills vidare i avvaktan på Coronavirusets spridning och ekonomiska konsekvenser för vår BRF.

Handwritten signatures and initials



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Ventilation	Omfattande förstudie avseende ventilationssystemet.
2018	Installation	Fiberkabelinstallation
2018	Hiss	Byte av gångjärn, dörrlås samt styrenhet.
2018	Dörrar	Installation av dörröppnare.
2015	Stammar	Stamspolning
2015	Tak	Målning av yttertak.
2014	Ventilation	Rensning ventilationskanaler och byte av ventilationsdon.
2013	Ventilation	Nya takfläktar.

Övriga väsentliga händelser

Förhandlingar med några av våra lokalhyresgäster har skett under Q3-Q4 2020 och en bit in i Q1 2021. Lokalerna som hyrts av tapetseraren (2 st) har fått tilläggsavtal t o m 2021-08-31 för att kunna få avsluta verksamheten som pågått i drygt 30 år. Under tiden letar styrelsen via HSBs försorg efter tänkbara hyresgäster att ta vid, förhoppningsvis under hösten. Vidare har lokalen som använts som frisörsalong överlåtit till anhängig för fortsatt frisörsverksamhet. Den nya hyresgästen avser renovera lokalen. Stöd har givits i form av reducerad hyra till Kampsportsklubben. Deras kontrakt går ut april 2022. Styrelsen hoppas dock på fortsatt uthyrning till denna verksamhet och kan konstatera att lokalen som stått outhyrd ganska länge inte är lätt att hitta hyresgäster till. Under året har föreningens lån lagts om till en rabatterad ränta vilket medfört att räntekostnaderna minskat med ca 23.000 kr/år. En omfattande förstudie avseende ventilationssystemet utfördes med syfte att utreda möjliga åtgärdsalternativ för att få en godkänd OVK.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Ingen extrastämma har hållits under verksamhetsåret.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-14 (stämmomodatum) haft följande sammansättning: □

Styrelsemedlem

Mattias Göransson
Karin Wallin
Martin Ramel
Ann Skoglund

Roll

Ledamot/Ordföranden
Ledamot
Ledamot/Ekonomiansvarig
Ledamot/Sekreterare (vice ordf)

Styrelsen har under 2020-06-14 (stämmomodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Ann Skoglund
Christer Frey
Martin Ramel
Dan Collin

Roll

Ledamot/Ordföranden
Ledamot/Sekreterare (avgick under november 2020)
Ledamot/Ekonomiansvarig
Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Ramel och Dan Collin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Niklas Feiff Feiff Revision och Redovisning, Uppsala



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Valberedning

Valberedningen består av Alexandra Heymowska, Ulrika Bouvier samt Mikael Olsmar.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-24.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 68 (65) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 5 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	624	615	615	639	660
Totala intäkter kr/kvm*	692	697	681	669	696
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	179	177	127	128	215
Belåning, kr/kvm	4 392	4 396	4 403	4 409	4 733
Räntekänslighet	8%	8%	8%	8%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm*	455	457	475	438	385
Energikostnader kr/kvm	182	190	193	193	172

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 115 400	3 281 988	1 895 113	-1 846 144	-438 258
Reservering till fond 2019			241 000	-241 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-617 263	617 263	
Balanserad i ny räkning				-438 258	438 258
Årets resultat					-51 529
Belopp vid årets slut	81 115 400	3 281 988	1 518 850	-1 908 139	-51 529

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-1 908 139
Årets resultat	-51 529
	-1 959 668

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	716 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-235 009
Balanserat resultat	-2 440 659
	-1 959 668

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 149	2 164	2 115	2 077	2 162
Resultat efter finansiella poster	-52	-438	-341	32	302
Soliditet	85%	85%	85%	86%	85%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		2 148 570
Rörelsekostnader	-	2 020 500
Finansiella poster	-	179 599
Årets resultat		-51 529
Planerat underhåll	+	235 009
Avskrivningar och utrangeringar	+	372 086
Årets sparande		555 566
Årets sparande per kvm total yta		179



Org Nr: 769615-5113

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>96 905 087</u>	<u>97 277 174</u>
		96 905 087	97 277 174
Summa anläggningstillgångar		<u>96 905 087</u>	<u>97 277 174</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		42	42
Övriga fordringar	Not 8	1 215 631	946 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>90 947</u>	<u>103 365</u>
		1 306 620	1 050 004
Summa omsättningstillgångar		<u>1 306 620</u>	<u>1 050 004</u>
Summa tillgångar		<u>98 211 707</u>	<u>98 327 177</u>



Org Nr: 769615-5113

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 148 570	2 163 743
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 548 803	-1 928 802
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 318	-46 994
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-62 293	-61 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-372 086</u>	<u>-372 086</u>
Summa rörelsekostnader		-2 020 500	-2 408 992
Rörelseresultat		128 070	-245 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	696	1 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-180 295</u>	<u>-194 673</u>
Summa finansiella poster		-179 599	-193 009
Årets resultat		-51 529	-438 258



Org Nr: 769615-5113

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 397 388	84 397 388
Yttre underhållsfond	1 518 850	1 895 113
	<u>85 916 238</u>	<u>86 292 501</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 908 139	-1 846 144
Årets resultat	-51 529	-438 258
	<u>-1 959 668</u>	<u>-2 284 402</u>
Summa eget kapital	<u>83 956 570</u>	<u>84 008 099</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>11 040 000</u>	<u>13 635 000</u>
	11 040 000	13 635 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 2 600 000	20 000
Leverantörsskulder	24 277	72 811
Skatteskulder	210 488	201 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>380 372</u>	<u>390 115</u>
	3 215 137	684 078
Summa skulder	<u>14 255 137</u>	<u>14 319 078</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>98 211 707</u>	<u>98 327 177</u>



Org Nr: 769615-5113

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-51 529	-438 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	372 086	372 086
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>320 557</u>	<u>-66 171</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 932	41 203
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-48 941</u>	<u>-31 636</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>285 549</u>	<u>-56 605</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-15 000</u>	<u>-20 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-15 000</u>	<u>-20 000</u>
Årets kassaflöde	270 549	-76 605
Likvida medel vid årets början	857 412	934 017
Likvida medel vid årets slut	1 127 960	857 412

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Handwritten signature and initials in blue ink.



Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,65 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd ändrades från år 2014 till 150 år av kvarvarande restvärde, detta för att bättre återspegla faktisk nyttjandeperiod.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 690 476	1 665 528
Hyror	404 934	488 225
Övriga intäkter	53 160	9 990
Bruttoomsättning	<u>2 148 570</u>	<u>2 163 743</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	183 349	151 769
Reparationer	71 820	101 564
El	69 045	75 901
Uppvärmning	428 622	449 046
Vatten	68 201	65 194
Sophämtning	57 288	53 928
Fastighetsförsäkring	51 196	50 396
Kabel-TV och bredband	36 141	32 598
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	106 492	103 996
Förvaltningsarvoden	223 044	210 329
Övriga driftkostnader	18 595	16 817
Planerat underhåll	235 009	617 263
	<u>1 548 803</u>	<u>1 928 802</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 456	269
Administrationskostnader	13 362	36 505
Extern revision	14 063	4 550
Konsultkostnader	656	0
Medlemsavgifter	5 780	5 670
	<u>37 318</u>	<u>46 994</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 400	46 500
Sociala avgifter	14 893	14 609
	<u>62 293</u>	<u>61 109</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	446	455
Övriga ränteintäkter	250	1 210
	<u>696</u>	<u>1 665</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	179 299	193 253
Övriga räntekostnader	996	1 420
	<u>180 295</u>	<u>194 673</u>

**Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 420 933	55 420 933			
Ingående anskaffningsvärde mark	44 273 578	44 273 578			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 694 511	99 694 511			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-2 417 337	-2 045 251			
Årets avskrivningar	-372 086	-372 086			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 789 424	-2 417 337			
Utgående redovisat värde	96 905 087	97 277 174			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 468 000	2 468 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	69 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 322 000	1 322 000			
Summa taxeringsvärde	128 790 000	128 790 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	87 671	89 185			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 127 960	857 412			
	1 215 631	946 597			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	90 947	103 365			
	90 947	103 365			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	116544	1,27%	2022-09-01	3 100 000	0
Stadshypotek AB	203297	1,20%	2023-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	298459	1,15%	2025-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	298460	0,97%	2023-09-01	1 940 000	0
Stadshypotek AB	968427	1,30%	2021-09-01	2 100 000	0
Stadshypotek AB	968430	1,30%	2021-09-01	500 000	0
				13 640 000	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 640 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 040 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				24 500 000	24 500 000

**Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	2 600 000	20 000
	2 600 000	20 000
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 026	11 476
Förutbetalda hyror och avgifter	179 646	191 696
Övriga upplupna kostnader	190 700	186 943
	380 372	390 115

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 13 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 6 maj 2021


Ann Skoglund


Martin Ramel


Dan Collin

Min revisionsberättelse har 2021-05-10 lämnats beträffande denna årsredovisning


Niklas Feiff

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Org.nr 769615-5113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Dahlbergsgatan 36 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Brf Erik Dahlbergsgatan 36 för räkenskapsåret 2020 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, 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 2021-05-10

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.