

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52

769603-8160

Räkenskapsåret

2020

et
BR *Jh.*
21

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Förvaltning i bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-02, och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-13. Föreningen utgör en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse och revisor:

Styrelsen har under 2020 haft följande sammansättning:

Marianne Gripe	Ordförande
Anita Kempe	Ledamot
Simon Westerlind	Ledamot
Lena Harrison	Ledamot (efter fyllnadsval 2020-11-11)
Kerstin Hallengren	Suppleant (efter fyllnadsval 2020-11-11)

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under året.

Börje Sekund, Revisor
Ekonomigruppen

Fastighetsfakta:

Fastighetens beteckning är Stockholm Nummerhästen 7, och ett flerbostadshus uppfördes på fastigheten år 1939.

Byggnaden består av fem våningar med källare och vind. Föreningen omfattar 29 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, en källarlokal/förråd, 4 garage, samt 3 parkeringsplatser upplåtna med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan är 1.149 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Förvaltning:

- Föreningen har en underhållsplan för perioden 2020-2049.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Baserat på underhållsbehov enligt plan planeras f n inga amorteringar på föreningens lån.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikonsult M Hansson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och för olika ändamål nedan externa parter.

AK 

Tjänst	Leverantör
Lägenhetsförteckning	Ekonomikonsult M Hansson AB
Kabel TV / Bredband	Tele2 / Com hem
Trädgårdsskötsel	Nordena Entreprenad AB
Avfallshantering/Vatten	Stockholm Vatten & Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Trapphusstädning	Maries Städ AB
El	Ellevio/Fortum
Hisservice	Stockholm Hiss AB
Jourberedskap	Recover AB (f d Relita)

Händelser under räkenskapsåret:

Utöver löpande arbete har följande skett under året:

Föreningsstämma: Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020 samt hölls en extra föreningsstämma för fyllnadsval till styrelsen den 12 november 2020. Båda stämmorna hölls digitalt med möjlighet till poströstning.

Överlåtelser och andrahandsuthyrning: Av föreningens lägenheter har 7 st överlåtit av bostadsrättsinnehavare under året. 3 st andrahandsuthyrningar har beviljats.

Underhållsplan: Underhållsplan för åren 2020-2049 som upprättats 2019 i samarbete med Sveriges Fastighetskonsult AB uppdaterades av styrelsen.

Försäkring: Nytt försäkringsavtal har tecknats med Folksam genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Årsavgifter: Årsavgifterna bibehållits.

Fjärrvärme/ventilation: Äldre styrreglage, styrventiler samt ytterligare mindre komponenter i undercentralen har bytts.

Trädgårdsskötsel: Ny entreprenad för skötsel av trädgården har upphandlats och avtal tecknats med Nordena AB.

Ekonomi: För att anpassa föreningens avskrivningsprinciper till en mera realistisk nivå har beslut fattats att fr o m 2020 sänka avskrivningstiden på fastigheten från 400 till 200 år.

Utsikter inför 2021:

Baserat på underhållsplanen planeras följande åtgärder under 2021:

- utbyte av fläkt för fastighetens ventilation inkl injustering i resp. lägenhet och OVK.
- översyn av yttre fönsterbågar för planering av eventuell renovering
- översyn av tak för planering av eventuella åtgärder
- översyn av avloppssystemets äldre rörledningar för eventuella åtgärder.

Styrelsen räknar med att ovanstående åtgärder finansieras med egna medel.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	974	939	873	879	840
Resultat efter finansiella poster	58	54	-270	-1 065	30
Soliditet (%)	93	93	93	93	90

AK

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 583	8 493	787	-1 263	54	22 655
Disposition av föregående års resultat:				54	-54	0
Avsättning yttre rep.fond			124	-124		0
Årets resultat					58	58
Belopp vid årets utgång	14 583	8 493	911	-1 333	58	22 712

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 332 726
årets vinst	57 744
	-1 274 982

behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond	206 370
i ny räkning överföres	-1 481 352
	-1 274 982

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Styrelsen
AK SW

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter, hyror mm	1	974 403	938 756
Summa intäkter		974 403	938 756
Rörelsekostnader	2		
Övriga externa kostnader		-772 936	-782 373
Personalkostnader	3	-31 960	-36 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 600	-46 300
Summa rörelsekostnader		-897 496	-864 970
Rörelseresultat		76 907	73 786
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 163	-19 992
Summa finansiella poster		-19 163	-19 992
Resultat efter finansiella poster		57 744	53 794
Årets resultat		57 744	53 794


AK 3/11

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	22 463 804	22 556 404
Summa materiella anläggningstillgångar		22 463 804	22 556 404
Summa anläggningstillgångar		22 463 804	22 556 404
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 513	11 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 477	55 611
Summa kortfristiga fordringar		53 990	66 777
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 857 584	1 709 542
Summa kassa och bank		1 857 584	1 709 542
Summa omsättningstillgångar		1 911 574	1 776 319
SUMMA TILLGÅNGAR		24 375 378	24 332 723


H AR

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 583 310	14 583 310
Upplåtelseavgifter		8 492 916	8 492 916
Fond för yttre underhåll		911 087	787 265
Summa bundet eget kapital		23 987 313	23 863 491
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 332 726	-1 262 698
Årets resultat		57 744	53 794
Summa fritt eget kapital		-1 274 982	-1 208 904
Summa eget kapital		22 712 331	22 654 587
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 255	34 316
Skatteskulder		4 176	3 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 616	140 712
Summa kortfristiga skulder		163 047	178 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 375 378	24 332 723

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,5 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgift bostadsrätt	801 626	769 525
Avgift lokal	10 608	12 750
Hyra p-plats/garage, EJ momspl	150 300	140 250
Övr intäkt/Andrahandsuth.	11 869	16 231
	974 403	938 756

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Taxebundna kostnader	296 002	361 789
Reparation och underhåll	169 392	88 184
Förvaltningskostnader	71 700	62 488
Fastighetsförsäkring	30 780	34 530
Fastighets-skatt, fastighetsavgift	42 181	40 673
Övriga kostnader	162 881	194 709
	772 936	782 373

Not 3 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	0	0

Not 4 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 574 472	9 574 472
Omklassificeringar	8 945 621	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 520 093	9 574 472
Ingående avskrivningar	-526 592	-502 656
Omklassificeringar	-379 197	
Årets avskrivningar	-92 600	-23 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-998 389	-526 592
Utgående redovisat värde	17 521 704	9 047 880
Taxeringsvärden byggnader	12 274 000	12 274 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	41 274 000	41 274 000
Bokfört värde byggnader	17 521 704	17 614 304
Bokfört värde mark	4 942 100	4 942 100
	22 463 804	22 556 404

Not 5 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 945 621	8 945 621
Omklassificeringar	-8 945 621	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 945 621
Ingående avskrivningar	-379 197	-356 833
Omklassificeringar	379 197	
Årets avskrivningar		-22 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-379 197
Utgående redovisat värde	0	8 566 424

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek 253225, Ränta 1,34 % till 2021-02-08	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 005 000	9 005 000
	9 005 000	9 005 000

Stockholm

den 16/4 2021


Marianne Gripe
Ordförande

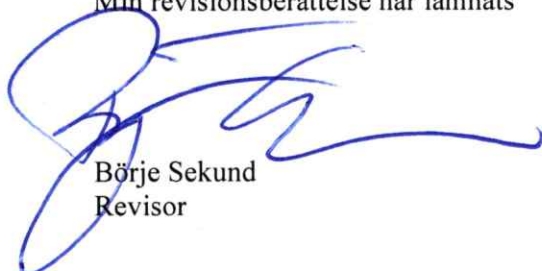

Anita Kempe


Lena Harrison


Simon Westerlind

Min revisionsberättelse har lämnats

19/4 -21


Börje Sekund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52

Org.nr 769603-8160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52s finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52 enligt god revisorsred 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 lämpligt, 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 revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Vänerns borg

19/4 - 21

Börje Sekund
Revisor