Årsredovisning för

BRF Dalgatan 21-23

769625-2878

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dalgatan 21-23, organisationsnummer 769625-2878, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har haft följande sammansättning:
Annelie Olofsson, ordförande
Gen Olson, sekreterare
Margit Lindau, ledamot
Maikel Nano, ledamot

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bygglov för ombyggntion av baksidan har erhållits men överklagats av grannen. Bygglovet har överklagats till Länsstyrelsen och till Mark- och Miljödomstolen, som båda avslog överklagan. Bygglovet förväntas laga kraft sommaren 2020.

Lägenhet 231005 såldes under 2019 för 1 425 000:-

Föreningen har god likviditet och med överskottet planerar man finansiera ombyggnationen på baksidan.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2019	*2018*	*2017*	*2016*
Nettoomsättning	1 947 269	1 895 924	1 881 208	1 846 642
Resultat efter finansiella poster	145 678	35 051	-122 305	-117 814
Soliditet, %	53	51	51	51

Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Yttre repara-tions fond*	*Fritt eget kapital*
Belopp vid årets början	22 898 844	2 804 127	426 354	-2 646 903
Upplåtelser av brf	544 977	699 898		
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till yttre fond			71 895	-71 895
Årets resultat				145 678
Belopp vid årets slut	**23 443 821**	**3 504 025**	**498 249**	**-2 573 120**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 718 798
årets resultat	145 678
Totalt	-2 573 120
disponeras för	
överföring till fond för yttre reparationer	80 514
balanseras i ny räkning	-2 653 634
Summa	-2 573 120

Avsättning till Fond för yttre reparationer sker enligt §38 i föreningens stadgar med 0.3% av för året gällande taxeringsvärde på fastigheten. Om en förenignen har en uprättad underhållsplan ska avsättning ske enlig denna.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	1 947 269	1 895 924
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 947 269	1 895 924
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-1 116 602	-1 148 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-362 636	-366 314
Summa rörelsekostnader		-1 479 238	-1 515 189
Rörelseresultat		468 031	380 735
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 353	-345 684
Summa finansiella poster		-322 353	-345 684
Resultat efter finansiella poster		145 678	35 051
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		145 678	35 051
Skatter			
Årets resultat		145 678	35 051

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	44 314 040	44 665 597
Inventarier, verktyg och installationer	*5*	5 589	16 668
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*6*	99 564	196 689
Summa materiella anläggningstillgångar		44 419 193	44 878 954
Summa anläggningstillgångar		44 419 193	44 878 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		335 341	298 450
Övriga fordringar		1 326	2 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 033	56 944
Summa kortfristiga fordringar		405 700	357 858
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 252 357	705 008
Summa kassa och bank		2 252 357	705 008
Summa omsättningstillgångar		2 658 057	1 062 866
SUMMA TILLGÅNGAR		47 077 250	45 941 820

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		23 443 821	22 898 844
Upplåtelseavgifter		3 504 025	2 804 127
Yttre reparationsfond		498 249	426 354
Summa bundet eget kapital		27 446 095	26 129 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 718 798	-2 681 954
Årets resultat		145 678	35 051
Summa fritt eget kapital		-2 573 120	-2 646 903
Summa eget kapital		24 872 975	23 482 422
Långfristiga skulder			
Depositioner		34 800	34 800
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 113 250	21 629 930
Summa långfristiga skulder		21 148 050	21 664 730
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	366 680	66 680
Förskott från kunder		136	348
Leverantörsskulder		71 730	128 701
Skatteskulder		6 194	5 240
Övriga skulder		6 997	6 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		604 488	586 820
Summa kortfristiga skulder		1 056 225	794 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 077 250	45 941 820

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Avgifter lägenheter	1 545 083	1 478 231
Hyror lägenheter	80 364	110 774
Hyror lokaler	251 855	241 968
Övriga intäkter	69 967	64 951
Summa	**1 947 269**	**1 895 924**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	138 756	150 328
Sophantering	88 094	90 931
Snöröjning	5 940	
Elkostnader	35 137	25 671
Värmekostnader	361 652	375 122
Vatten	100 005	96 788
Delsumma	729 584	738 840
Underhållskostnader		
Allmänt underhåll	34 734	39 244
Övrig fastighetsdrift	9 140	2 212
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 074	4 080
Delsumma	44 948	45 536
Administrativa kostnader		
Kabel-TV	31 020	34 968
Fastighetsskatt	79 729	77 466
Fastighetsförsäkring	32 375	31 579
Revision	29 250	54 250
Konsultarvoden	8 239	
Fastighetsförvaltning	67 987	66 394
Övriga kostnader	93 470	99 842
Delsumma	342 070	364 499
Totalsumma	**1 116 602**	**1 148 875**

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 691 913	46 691 913
	46 691 913	46 691 913
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 026 316	-1 674 759
-Årets avskrivning enligt plan	-351 557	-351 557
	-2 377 873	-2 026 316
Redovisat värde vid årets slut	**44 314 040**	**44 665 597**
-Varav mark	11 536 000	11 536 000
Taxeringsvärde byggnader:	18 589 000	17 511 000
Taxeringsvärde mark	8 249 000	6 454 000
	26 838 000	23 965 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	73 793	73 793
Vid årets slut	73 793	73 793
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 125	-42 368
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-11 079	-14 757
Vid årets slut	-68 204	-57 125
Redovisat värde vid årets slut	**5 589**	**16 668**

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Vid årets början	196 689	
Investeringar	26 000	196 689
Årets aktiveringar	-123 125	
Redovisat värde vid årets slut	**99 564**	**196 689**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	366 680	66 680
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 466 720	266 720
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	19 646 530	21 363 210
	21 479 930	**21 696 610**

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	26 050 000	26 050 000
Summa ställda säkerheter	**26 050 000**	**26 050 000**

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Södertälje den
2020-06-24

Annelie Olofsson
Styrelseordförande

Margit Lindau

Gen Olson

Maikel Nano

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.07.03

Aire Kärrlander
Revisor

RÅDEK

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23,
Org.nr 769625-2878

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Strängnäs den 3 juli 2020

Aire Kärrlander
Revisor