

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Plommongården Dalen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.



Förvaltningsberättelse

Året i korthet

I år har vi avslutat vårt kanske mest spännande och givande projekt hittills: att omvandla den tidigare förskolelokalen och styrelsens gamla kontorslokal till fem större bostadsrätter och en mindre. Konverteringen innebär ett tillskott om drygt 500 kvm modern boyta och sex nya medlemshushåll. Intäkterna från projektet stärker föreningens kassa inför kommande fastighetsunderhåll och minskar behovet av nya lån. Projektet har genomförts i mycket gott samarbete med Vindar & Lokaler Fastighetsutveckling. Rättstvisten med förskoleverksamhetens ägare avslutades i oktober med en överenskommelse om förlikning.

Under 2024 har även projektet att renovera och injustera fastighetens värme- och tappvattensystem i princip avslutats. En del kompletterande finjusteringar behöver göras efter årsskiftet det är ju först när värmesystemet har prövats i skarpt läge under senhösten som vi har kunnat märka om injusteringen har varit tillräckligt väl avvägd.

Efter några år med tilltagande problem med krånglande lås, gångjärn och andra komponenter i entrédörrarna har samtliga sex trapphus fått nya fräscha entrépartier. För att öka säkerheten ytterligare har vi också ersatt återstående gamla slitna dörrar till cykelrum och förråd med nya. På låghuslängan har träpaneler renoverats och målats, och alla förrådsdörrar har bytts ut.

I början av året installerades en ny hiss i port 18 A, och nu planerar vi för byte av återstående fyra hissar de närmaste åren. Föreningens nästa stora projekt beräknas bli byte alternativt renovering av samtliga fönster, ett arbete som ska projekteras under 2025.

Som ett led i arbetet att se över föreningens utgifter har vi under hösten inlett en översyn av våra lånevillkor. Motsvarande översyn har påbörjats avseende kostnaden för fastighetsförsäkringen.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningens fastighet, med beteckningen Dalen 9 och byggår 1982, är belägen i Enskededalen i Stockholms kommun, med adress Tappgränd 2-48. Den förvärvades från det kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder den 17 juni 2008. I köpet ingick även marken, vilket innebär att föreningen till skillnad från de flesta andra föreningar i Dalen inte betalar någon tomträttsavgäld, och därmed inte heller drabbas om avgälden höjs. Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten omfattar tre bostadshus om totalt 100 lägenheter, varav 8 hyreslägenheter, samt ett garage och ett parkeringsdäck. Förutom lägenheterna finns i bostadshusen även en tvättstuga, en klubblokal och tre mindre lokaler för cykelförvaring. Till varje lägenhet hör förråd. Efter förra årets konvertering av förskolelokalen och en mindre kontorslokal till bostadsrätter har nu samtliga nya lägenheter överlåtits och tillträtts.

Med anledning av tillskottet av lägenheter har stadsbyggnadsnämnden fattat beslut enligt föreningens ansökan om ändring av gatuadresserna från Tappgränd 6 till Tappgränd 6 A, B, C och D, från Tappgränd 8 till Tappgränd 8 A, B och C, från Tappgränd 10 till Tappgränd 10 A och B samt från Tappgränd 18 till Tappgränd 18 A och B. Övriga adresser är oförändrade. (Förändringen genomfördes redan förra året, men föll bort i det årets årsredovisning.)

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 9 630 kvm, varav 9 334 kvm är boyta (bostadsrättsyta 8 684 kvm och hyresrättsyta 650 kvm), 28 kvm lokalyta och 268 kvm övrig yta.

Lägenheternas storlek exklusive kök fördelas enligt följande:

1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum
1	12	35	45	5	2

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätternas medlemsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners (försäkringsnummer 51-1278). I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg för alla medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen. Anticimex trygghetspaket tecknas separat för treårsperioder. I trygghetspaketet ingår besiktning med rapport av alla lägenheter vart tredje år, vid behov skadebesiktning och fuktmätning med rapport samt rådgivning och även ersättning för självrisk.

Förvaltning

Både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen utförs sedan 2023 av Fastum AB. De båda avtalen utvärderas löpande av styrelsen och flera behov av förbättringar har konstaterats och diskuterats med förvaltaren.

Vid sidan om dessa båda avtal har föreningen även ett antal avtal om specifika tjänster med olika entreprenörer. Vi anlitar Solbrudens Trädgårdar för trädgårdsskötsel året runt, och även för snöröjning och halkbekämpning på fastighetens mark. För snöskottning på taken har vi anlitat Takjour Entreprenad i Mälardalen. Med Avloppsteknik har vi avtal om rensning av stammar och stick. Hissgruppen, som numera ingår i Motum Stockholm, servar fastighetens hissar och garageport. För städning av trapphus och andra allmänna utrymmen anlitar vi sedan många år Sveing. Akono ger oss stöd i det systematiska brandskyddsarbete som vi enligt lag ska bedriva i egenskap av fastighetsägare. Det nya passersystemet, som installerades för ett par år sedan, hanteras av styrelsen medan den tekniska supporten sköts av installatören Säkerhetsintegrering. I systemet ingår även digital bokning av tvättstugan och klubblokalen. För att hantera eventuella upplevda störningar har föreningen avtal med Svenska Störningsjouren.

Uppvärmning

Fastigheten värms med fjärrvärme genom avtal med det kommunala bolaget Stockholm Exergi.

Sophantering

Hushållssopor kastas i sopnedkast som är anslutna till en sopsuganläggning som är gemensam för hela Dalen. Sedan 2017 förvaltas anläggningen av Dalens samfällighetsförening. Kostnader för drift och underhåll av anläggningen fördelas mellan fastighetsägarna enligt fastställda andelstal. Vår förenings andelstal är 4,9. Kostnader för stopp i systemet debiteras ansvarig förening, när ansvaret för stoppet går att fastställa.

Sopsuganläggningen kommer även att kunna hantera återvinning av matavfall. Anläggningen har testats under hösten och den separata återvinningen kan förhoppningsvis komma igång under våren 2025. Till dess har alla fastighetsägare som är anslutna till sopsugen dispens från kravet på återvinning av matavfall, som trädde i kraft den 1 januari 2023.

För återvinning av tidningar samt förpackningar av papper, plast, glas och metall finns en återvinningsstation vid Åstorpsringen-Kyrkogårdsvägen 26, nära Sandsborgskyrkogården och tunnelbanestationen. För grovsopor ordnar föreningen en stor container två gånger om året.

TV och bredband

Samtliga lägenheter är sedan 2013 anslutna till ett fastighetsnät för bredband via Ownit. Detta, liksom Tele2:s grundutbud för TV, ingår i avgiften respektive hyran. Sedan de analoga TV-sändningarna upphörde helt i september 2020 krävs en digitalbox från Tele2 även för tillgång till grundutbudet.

Skyddsrum

I fastigheten finns ett skyddsrum i källaren under Tappgränd 6 B. Det är avsett och utrustat för 210 personer. Skyddsrummet är inte avsett specifikt för oss på Plommongården. Om Sverige drabbas av krig blir alla skyddsrum "allmän plats". Det innebär att vem som helst kan söka skydd i vilket skyddsrum som helst, i hela landet. Som fastighetsägare är vi ansvariga att se till att skyddsrummet har nödvändig utrustning. Till vardags används det som förråd för ett antal lägenheter, men vi ska kunna göra om det till ett fungerande skyddsrum på 48 timmar. Skyddsrummet inventerades och försågs med kompletterande utrustning våren 2022, efter Rysslands invasion av Ukraina, och besiktigades sedan på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Teknisk status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten år 2008.

År	Åtgärd
2009-2010	Renovering och utvändig målning av alla fönster, även invändig målning i hyreslägenheterna
2011	Omfattande omdaning och modernisering av utemiljön
2013	Fastighetsnät med bredbandsanslutning i alla lägenheter
2015	Besiktning och reparation av taken
2015	Rörelsestyrd belysningsarmatur i trapphusen
2016	Renovering av garaget
2017	Målning av samtliga yttertak och byte av stuprör
2017	Renovering av badrum i hyreslägenheterna
2018-2019	Målning av alla trapphus
2018-2019	Renovering av klubblokalen
2019	Postboxar i höghusens entréer och på staketen vid låghusen
2020	LED-armatur på vindar och i kulvertar samt rörelsestyrd LED-armatur i förrådsgångar
2020	Ny utrustning i tvättstugan – två tvättmaskiner och båda torktumlarna utbyta
2021	Rensning av alla avloppsstammar och stick för återställande av ursprungligt flöde
2021	Ny hiss i Tappgränd 8
2021	Upprustning av alla planteringsytor och växter på gården, installation av grill
2021	Fullt utrustat kök istället för pentry i klubblokalen
2022	Nya ventilationsaggregat i höghusdelen av fastigheten (tre FTX-aggregat)
2022	Ny styr- och övervakningsutrustning för de nya aggregaten
2022	Nytt passersystem med porttelefoner och nyckelbrickor istället för portkod
2022	Ny bokningsterminal för tvättstugan, med möjlighet att boka via nätet
2022	Laddboxar för elbilar – tre i garaget och två på parkeringsdäcket
2022	Pergola på gräsytan
2023	Konvertering av förskolelokalen och en mindre lokal till sex bostadsrätter
2023	Modernisering och rengöring av värmesystemet, med byte av samtliga ventiler i

2023	kulvertar och lägenheter och nya ventiler och termostater på samtliga element
2023	Modernisering av tappvattenssystemet, med byte av samtliga ventiler i kulvertar och i låghuslängan
2023	Separering av ventilations- och värmekretsarna för att underlätta service av systemen
2023	Separering av värmekretsen för hög- respektive låghusen för mer effektiv reglering av värmetillförseln
2024	Ny hiss i Tappgränd 18 A
2024	Nya entrépartier i höghusdelen
2024	Byte av återstående gamla dörrar till cykelrum och förråd
2024	Renovering och målning av träpartier samt byte av förrådsdörrar i låghuslängan

Den senaste energideklarationen upprättades år 2021 och gäller fram till år 2031. På uppdrag av styrelsen upprättade Fastum under 2023 en ny underhållsplan för perioden 2023-2071. Planen revideras årligen.

Föreningen

Grundfakta

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 mars 2007 och tillträdde fastigheten Dalen 9 från kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder den 17 juni 2008, efter stämmobeslut den 22 april samma år. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 2 maj 2008 och nuvarande stadgar registrerades den 31 oktober 2023.

Medlemshushåll och överlåtelse

Under 2024 har nio överlåtelse med tillträden genomförts. Antalet medlemshushåll är 92, efter tillträde av återstående nybyggda lägenheter.

Föreningsstämmor

Föreningens årsstämma hölls den 26 juni.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter utses vanligen på två år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Ersättare utses på ett år.

Från årsskiftet och till årsstämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Pia Sundqvist, ordförande
Alejandro Leiva, vice ordförande
Nate Mehari, ekonomiansvarig
Gustaf Bütepage Ugglå, sekreterare
Pia Carlstedt, ledamot
Marta Döry, ledamot
Martin Johanson, ledamot
Sean Wrywood, ersättare

Från årsstämman och fram till årsskiftet har styrelsen haft följande sammansättning:

Pia Sundqvist, ordförande
Martin Johanson, vice ordförande
Nate Mehari, ekonomiansvarig
Gustaf Bütepage Ugglå, sekreterare
Marta Döry, ledamot
Pia Carlstedt, ersättare
Marek Lukaszczukiewicz, ersättare

Inom styrelsen har Pia Sundqvist, Martin Johanson och Gustaf Bütepage Ugglå utgjort ett fastighetsutskott

med mandat att fatta vissa begränsade beslut upp till ett belopp om 50 000 kronor inklusive moms.

Sedan många år fastställer styrelsen för egen del en arbetsordning snarast möjligt efter årsstämman. Arbetsordningen klargör rutiner för det löpande styrelsearbetet och beskriver vilka uppgifter som ingår i olika roller och ansvarsområden.

Revisorer

På uppdrag av årsstämman har styrelsen anlitat Tomas Ericson, auktoriserad revisor hos Borev Revision. Stämman ger Borev Revision AB mandat att utse revisorssuppleant.

Valberedning

Vid årsstämman utsågs Anna Bieler och Emma Brossner Skawonius till valberedning.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året genomfört tolv protokollförda sammanträden (protokoll nummer 287-298), varav ett konstituerande möte i anslutning till årsstämman. Styrelsen har inom sig utsett ett fastighetsutskott bestående av ordföranden och ytterligare två ledamöter. Utskottet har under året genomfört regelbundna arbetsmöten tillsammans med föreningens kontaktperson hos Fastum för att hantera diverse fastighetsfrågor och ta fram beslutsunderlag till styrelsen.

Information och kommunikation

Styrelsen strävar efter att hålla alla medlemmar och hyresgäster välinformerade och uppdaterade om sådant som händer i föreningen och sådant som påverkar vardagen på Plommongården. Föreningens hemsida utgör en viktig informationskanal. Den uppdateras löpande och alla påminns med jämna mellanrum om att besöka den. Viktig information sprids även via nyhetsbrev som delas ut till alla hushåll. Under året har även mejlgrupper använts flitigt för att snabbt få ut information. Boende som inte har mejladress har fått motsvarande information via sms.

Styrelsen är också tillgänglig via e-post och har daglig kontakt med boende i frågor av olika slag. Förra året infördes en ny rutin för felanmälan, som innebär att fel i första hand anmäls till förvaltaren Fastum, antingen via telefon eller via deras kundportal.

Vi har ett fortlöpande och mycket värdefullt erfarenhetsutbyte via mejl med övriga bostadsrättsföreningar i Dalen. Planer finns inför år 2025 att fördjupa det samarbetet genom återkommande fysiska möten. Vi deltar även i de halvårsvisa sammankomster med fokus på trygghetsfrågor som initierades för ett antal år sedan av Svenska Bostäder. Där deltar förutom alla fastighetsägare i Dalen även företrädare för stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, Polisen och andra.

Arbetsgrupper

Föreningen har i nuläget inga arbetsgrupper.

Ekonomi

Ekonomi i korthet

Ekonomi är bra både på kort och lång sikt. Föreningens likviditet är god med knappt 5 mnkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande låga 14 procent av taxeringsvärdet. Bankskulden är nu 26,5 mnkr vilket motsvarar lite drygt 3 122 kr/kvm bostadsrättsyta, en nivå som bedöms som en mycket låg skuldsättning. Intäkterna är stabila och i nivå med föregående år, drift- och förvaltningskostnaderna har minskat jämfört med föregående år. Sparandet för underhåll, det så kallade underhållsöverskottet, ligger på en bra och hållbar nivå och ger tillsammans med den låga skuldsättningen mycket goda förutsättningar att hantera framtida större underhåll utan problem. Kort sagt ser ekonomi fortsatt bra ut.

Årsavgift och hyra

Årsavgiften höjdes med 10 procent den 1 januari 2023 och en ny höjning om 5 procent träder i kraft den 1 januari 2025. (Dessförinnan hade ingen höjning gjorts sedan 2017.) Den 1 januari förra året höjdes även avgiften för parkeringsplatser, med 50 procent för boende på gården och med 20 procent för externa förhyrare. Hyresgästerna fick en hyreshöjning från den 1 april med 5,55 procent, enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Enligt föreningens stadgar ska bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens utgifter för löpande drift samt reservering för underhåll enligt underhållsplan. Den samlade årsavgiften fördelas mellan medlemshushållen baserat på lägenheternas andelstal. Styrelsen beslutar om ändring av årsavgifterna.

Medlemshushållens andelstal har reviderats under året med anledning av tillskottet av de sex nybyggda bostadsrätterna och den hyreslägenhet som omvandlades i slutet av 2023.

Underhåll

Föreningen upprättade förra året en ny underhållsplan som sträcker sig över åren 2023-2071. Planen visar ett preliminärt samlat underhållsbehov om cirka 112,6 mnkr, vilket är en effekt av att vissa av byggnadens större komponenter närmar sig sin livscykelgräns efter 50-60 år. Det är alltid svårt att i förväg avgöra när i tiden underhållet ska ske. En kvalificerad avvägning görs löpande mellan underhållsplanen och fastighetens faktiska status. Rent ekonomiskt är det ofta fördelaktigt att utnyttja befintliga byggnadskomponenter så

länge som möjligt men det behöver vägas mot drift- och andra praktiska problem som kan uppstå och inverka negativt på boendet.

Finansiering

Föreningen sparar för att klara framtida underhåll och använder i stor utsträckning de sparpengar som inte behövs till underhåll för stunden för att amortera på lånen. Eventuella ombildningar av befintliga hyresrätter till bostadsrätter som ger inbetalda insatser kan komma att minska lånebehovet. Föreningen har god soliditet vilket borgar för att låneutrymme finns om det skulle krävas.

Den nu avslutade konverteringen av lokalyta till bostadsrätter inbringade ett överskott om drygt 7,3 mnkr. Även om rättstvisten som följde på uppsägningen av lokalkontraktet slutade i en förlikning som kostade 2,5 mnkr så innebär konverteringen ändå ett betydande tillskott, som delvis har använts för att återbetala ett av föreningens lån och i övrigt kommer att bekosta kommande underhåll.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningens lån per den 31 december 2024 var 26,5 mnkr, vilket utgör 14 procent av taxeringsvärdet. Lånesumman är uppdelad på flera lån. Med tanke på ränteläget har styrelsen även i år valt 90 dagars bindningstid för de lån som har förfallit under året.

För att säkerställa så fördelaktiga lånevillkor som möjligt har vi under året tecknat avtal med Räntekollen i Sverige om analys av befintliga lån och utredning av alternativa erbjudanden från olika banker.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten var 41,5 mnkr och uppgick då till 42 procent av taxeringsvärdet. Föreningens banklån har maximalt uppgått till 41,5 mnkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 184 075 000 kr, varav 81 231 000 kr utgör markvärde och 102 844 000 kr är byggnadernas värde. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av Skatteverket och speglar generellt 75 procent av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för 2024 år har varit 1 630 kr per bostadslägenhet.

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är en privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Enschedalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Konverteringen av förskolelokalen och styrelsens gamla kontorslokal till sex bostadsrätter om totalt 510 kvadratmeter boyta avslutades under året, och samtliga lägenheter hade tillträtts vid årets slut. Överskottet från projektet, cirka 7,3 mnkr, stärker föreningens kassa inför kommande fastighetsunderhåll och minskar behovet av nya lån. 3,3 mnkr av dessa 7,3 mnkr har utbetalats i januari 2025 och resterande har erhållits under år 2024. Uppsägningen av förskoleverksamhetens hyreskontrakt resulterade i en rättstvist. Tvisten avslutades i oktober med en överenskommelse om förlikning, enligt vilken bostadsrättsföreningen betalar förskolans ägare 2,5 mnkr. Beloppet är skuldfört i bokslutet 2024, utbetalning har skett i januari 2025.

Ingen höjning av årsavgiften genomfördes under året, men inför 2025 beslutades och aviserades en höjning om 10 procent från den 1 januari. Hyresgästerna fick en hyreshöjning från den 1 april med 5,55 procent.

Under året har föreningen övergått från K2 till K3 som regelverk för den ekonomiska redovisningen. Med K2 redovisades byggnadens avskrivningstid samlat och utan detaljer, med K3 specificeras avskrivningstiderna för fastighetens olika komponenter. Avskrivningarna matchar därmed underhållsplanen, och föreningen får bättre överblick och kontroll. Det blir också ett mer rättvisande resultat för nuvarande och blivande medlemmar.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 134 medlemmar. Under året har 8 överlåtelse med tillträden skett och 6 medlemmar har därav utträtt och 13 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 141 medlemmar.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	7 896	7 829	7 482	7 428	7 352
Resultat efter finansiella poster tkr	-6 114	-4 555	-3 647	-1 515	1 237
Soliditet procent	78	79	79	81	81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	691	666	587	587	110
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 850	2 792	3 004	2 703	2 722
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 122	3 058	3 226	2 904	2 924
Sparande per kvm (kr/kvm)	68	118	242	228	302
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5	27
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	223	204	202	33
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	70	68	67	13

Ovanstående nyckeltal förklaras närmare under rubriken Nyckeltalsdefinitioner, se redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 8 684 kvm, hyresrättsyta 650 kvm, lokalyta 28 kvm och total byggnadsyta 9 630kvm.

Upplysning vid förlust

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden kan behöva finansieras genom avgiftshöjningar, nya lån, ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och/eller insatsökningar. Avgiften kan komma att behöva höjas för att finansiera utgifter för nya lån.

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 225	5 804	1 455	-16 346	-4 555	107 583
Upplåtelse ny bostadsrätt	7 305	0				7 305
Disposition av föregående års resultat:			-2 932	-1 623	4 555	0
Årets resultat					-6 114	-6 114
Belopp vid årets utgång	128 530	5 804	-1 477	-17 969	-6 114	108 774

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 969 001
årets förlust	-6 114 375
	-24 083 376

behandlas så att	
Till fond för yttre underhåll avsättes	2 000 000
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-1 500 632
i ny räkning överföres	-24 582 744
	-24 083 376

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med belopp enligt underhållsplan om sådan finns upprättad. I annat fall ska avsättning ske med belopp som har beslutats om och redovisats i föreningens budget.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		7 895 715	7 829 044
Övriga rörelseintäkter		310 146	278 318
Summa rörelseintäkter	1	8 205 861	8 107 362
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-6 525 561	-9 212 110
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-3 673 938	-1 151 542
Styrelsearvodeskostnader	7	-225 900	-135 518
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 748 321	-1 168 009
Summa rörelsekostnader		-13 173 720	-11 667 179
Rörelseresultat		-4 967 859	-3 559 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 056	2 111
Räntekostnader	8	-1 152 572	-997 363
Summa finansiella poster		-1 146 516	-995 252
Resultat efter finansiella poster		-6 114 375	-4 555 069
Årets resultat		-6 114 375	-4 555 069

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	130 860 806	131 686 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		13 319	10 360
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	5 267 300	1 044 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		270 773	237 585
Summa kortfristiga fordringar		5 551 392	1 292 219
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 973 097	2 806 128
Summa omsättningstillgångar		8 524 489	4 098 347
SUMMA TILLGÅNGAR		139 385 295	135 784 524

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 530 235	121 224 889
Upplåtelseavgifter		5 804 310	5 804 304
Fond för yttre underhåll		-1 476 817	1 455 477
Summa bundet eget kapital		132 857 728	128 484 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 969 001	-16 346 227
Årets resultat		-6 114 375	-4 555 069
Summa fritt eget kapital		-24 083 376	-20 901 296
Summa eget kapital		108 774 352	107 583 374
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	3 314 450
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 426 524	22 571 410
Leverantörsskulder		603 294	1 339 247
Övriga skulder		2 515 120	15 600
Skatteskulder		3 495	-359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 062 510	960 802
Summa kortfristiga skulder		30 610 943	24 886 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 385 295	135 784 524

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-6 114 375	-4 555 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 748 321	1 168 009
Förändring skatteskuld/fordran	3 854	6 580

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-3 362 200 -3 380 479

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-3 364 998	94 408
Förändring av kortfristiga skulder	1 852 492	1 091 988

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-4 874 706 -2 194 083

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 922 950	0
--	------------	---

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	7 305 352	4 300 000
Förändring av skulder till kreditinstitut	540 664	-2 287 836

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

7 846 016 2 012 164

Årets kassaflöde

1 048 360 -181 919

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 848 991	4 030 911
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	4 897 351	3 848 992

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Inga omräkningar har behövts göras för jämförelseåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	100 år
Fjärrvärmecentral	30 år
Fasad	20 år
Yttertak	50 år
El	40 år
Stammar	40 år
Ventilation	30 år
Hissar	40 år
Fönster	30 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år
Markanläggningar	25 år
Laddstolpar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. I årsavgifter ingår ej hushållsel. Medlemmarna har egna abonnemang.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 1 Rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 852 247	5 640 465
Hyror bostäder	1 036 776	1 007 064
Hyror lokaler	0	182 094
Hyror parkering/garage	997 708	981 699
Övriga intäkter	9 835	82 676
Försäkringsersättning	109 296	213 364
Erhållet bidrag för hissbyte	200 000	0
	8 205 862	8 107 362

I årsavgiften ingår värme, vatten & bredband.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	4 271	0
Snöröjning/sandning	227 103	297 566
Städning grundavtal	170 143	152 466
Hiss	31 410	32 088
Kontroll och tillsynsavgift	11 687	0
Störningsjour och larm	15 745	24 924
Trädgårdsskötsel grundavtal	326 339	323 605
Serviceavtal	9 954	11 750
Förbrukningsmaterial	16 608	22 657
Förbrukningsinventarier	0	10 305
Systematiskt brandskyddsarbete	12 618	12 250
Besiktningskostnader	55 380	12 000
	881 258	899 611

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Reparation hyreslägenheter	27 280	11 080
Reparation portar	50 381	57 713
Reparation tvättstuga	30 957	3 888
Reparation VVS	26 779	183 288
Reparation värmeanläggning	148 972	5 275
Reparation hissar	83 520	130 448
Reparation ventilation	42 640	87 970
Reparation vattenskada	112 642	86 690
Övriga reparationer	531 300	195 772
	1 054 471	762 124

Not 4 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll byggnad allmänt	369 575	3 216 312
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	622 776
Periodiskt underhåll ventilation	12 698	93 512
Periodiskt underhåll hissar	0	324 121
Periodiskt underhåll fönster	0	221 050
Periodiskt underhåll mark	516 846	0
Underhåll portar	601 513	0
	1 500 632	4 477 771

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	308 814	357 329
Uppvärmning	1 287 725	1 308 307
Vattenkostnader	457 927	399 221
Sophämtning, sopsug, grovsopor (extra deb 112 tkr samfällid sopsug)	154 219	234 568
Fastighetsförsäkring	453 502	424 500
Kommunikation	223 043	148 562
Fastighetsskatt	203 970	200 116
	3 089 200	3 072 603

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	82 400	95 020
Revisionsarvode (extern)	32 500	33 106
Juridiska åtgärder	237 645	28 631
Kontorskosmaterial och trycksaker	1 295	2 682
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	0	7 700
Bankavgifter	1 615	2 230
Kostnader för styrelsemöten	1 268	0
Övriga förvaltningskostnader	15 711	25 815
Övriga kostnader	40 496	66 882
Teknisk förvaltning	761 008	610 476
Upprättande underhållsplan	0	47 500
Konsult och mäklrarvode	0	231 500
Förlikningskostnad	2 500 000	0
	3 673 938	1 151 542

Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	105 002
Sociala avgifter	54 000	30 516
	225 900	135 518

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostn för fastighetslån	1 151 344	996 386
Övriga räntor och finansiella kostnader	1 228	977
	1 152 572	997 363

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 497 443	146 497 443
Inköp	1 922 950	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 420 393	146 497 443
Ingående avskrivningar	-14 811 266	-13 643 257
Årets avskrivningar	-2 748 321	-1 168 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 559 587	-14 811 266
Utgående redovisat värde	130 860 806	131 686 177
Taxeringsvärden byggnader	102 844 000	102 844 000
Taxeringsvärden mark	81 231 000	81 231 000
	184 075 000	184 075 000
Bokfört värde byggnader	84 731 948	85 557 319
Bokfört värde mark	46 128 858	46 128 858
	130 860 806	131 686 177

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	1 924 254	1 042 863
Fordringar Skatteverket	4 561	1 411
Övriga kortfristiga fordringar	3 338 485	0
	5 267 300	1 044 274

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek			0	3 000 000
Stadshypotek	3,50	2025-03-03	8 337 074	8 426 242
Stadshypotek	3,55	2025-02-13	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek	3,55	2025-03-01	3 325 000	3 360 000
Stadshypotek	1,37	2025-03-01	3 314 450	3 349 618
Stadshypotek	3,55	2025-03-03	3 700 000	0
			26 426 524	25 885 860

Kortfristig del av långfristig skuld	26 426 524	22 571 410
--------------------------------------	------------	------------

Lånens syfte är långfristigt, men regelverket kräver numer att lån för omförhandling kommande år skall samt kommande års amorteringar klassificeras som kortfristigt.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
	41 500 000	41 500 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen planerar att under 2025 byta de fyra återstående gamla hissarna. Projektet beräknas till största delen finansieras med överskottet från 2023 års byggnation av de sex nya bostadsrätterna, samt förhoppningsvis även med statligt investeringsstöd.

Twisten med förskolan avslutades i oktober med en överenskommelse om förlikning, enligt vilken bostadsrättsföreningen betalar förskolans ägare 2,5 mnkr. Beloppet utbetalas i januari 2025.

Föreningen har erhållit slutlig likvid om 3,3 mnkr i januari 2025 avseende de nya bostadsrättslägenheterna.

Enskededalen den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Pia Sundqvist
Ordförande

Marta Döry

Gustaf Bütepage Uggla

Martin Johanson

Natnael Mehari

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Plommongården_Dalen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-12 15:33:49

Dokumentet är undertecknat av:

	Erik Gustaf Bertilsson Uggla (19900715XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 14:08:29
	MARTA DÖRY (19541228XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 14:10:17
	NATNAEL MEHARI (19880206XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 13:44:46
	PIA SUNDQVIST (19590125XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 14:04:31
	Stig Martin Johanson (19801122XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 14:54:32
	Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor	2025-05-12 15:33:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Plommongården_Dalen.pdf (767397 byte)

0A3FAFA0C6E69606F0EA8E7C00CE30BB65042DFF6DBE6296E8E5AFC80F3A250BF2BB281C2BC54784F78E
A9295626B2803BC491F2B06769EEDC2B48B6CD4281DE

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

