

Årsredovisning
för
Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Räkenskapsåret

2019



Plommongården

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Under 2019 har föreningen sålt en av hyreslägenheterna, nya stadgar har röstats igenom och en ny webbsida har tagits fram. Träfflokalen genomgår renovering, och föreningen har flyttat kontorslokalen genom att bygga om en del av tvättstugan. Ett tilluftsaggregat är utbytt och flyttat, och därmed har ytterligare ett rum frigjorts. En tvättmaskin är utbytt, fasaden på tvättstugan/klubblokalen har målats om, en OVK har genomförts och låghusen har fått postlådor. Garaget har målats om, har fått en ny fläkt, och lyktstolparna vid garaget är utbytta.

Städdagar har anordnats tillsammans med boende, och träd har beskurits av den nystartade trädgårdsgruppen.

Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende, vidtagit åtgärder kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlemsärenden.

Sam *ij* *D* *MB*

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Dalen 9 och byggår 1982, belägen i Enskededalen inom Stockholms stad, med adress Täppgränd 2-48 förvärvades 2008-06-17. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 94 lägenheter, varav 10 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 9 528 kvm, varav boytan uppgår till 8 720 kvm (bostadsrättsyta 7 785 kvm och hyresrättsyta 947 kvm) och lokalytan till 540 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 94 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0 st	12 st	33 st	42 st	5 st	2 st

Gemensamhetsanläggningar

Till fastigheten hör en förskolelokal samt gemensamhetsanläggningar i form av ett garage och ett parkeringsdäck, tvättstuga och klubblokal samt tre rum för cykelförvaring. Samtliga gemensamhetsanläggningar nyttjas flitigt av de boende

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring (Försäkrings nr 51-1278) i samarbete med Söderberg & Partners. I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg för alla medlemmarna, ansvarsförsäkring för styrelsen samt Anticimex trygghetspaket.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen. Vid större beslut/frågor tar vi in extern hjälp av lämplig expertis.

Underhåll under året

Under 2019 har bland annat garaget målats om, klubblokalen renoverats vidare, ventilation och frånluftsaggregat bytts ut. Följande har gjorts:

Garaget:

Garaget har målats om. Belysningsstolpar på gångvägen utanför garaget är utbytta. En fläkt har monterats, som redan fanns införskaffad i föreningen. Därmed blev det bara en arbetskostnad för det arbetet.

Garaget renoverades under 2017, men tidigt upptäcktes brister. Dialog har förts under 2018 och 2019 för att komma till rätta med problemen. Det läcker in vatten på flera ställen då epoxiskiktet har spruckit på parkeringsdäcket.

Träfflokalen/tvättstugan:

Renovering av klubblokalen har fortsatt och kommer att fortsätta även under 2020. Föreningen har flyttat kontorslokal genom att bygga ett litet kontor i del av tvättstugan. Ett frånluftsaggregat är utbytt och flyttat till vinden vilket ger både säkerhet mot vattenskador och är energibesparande. Därmed har dessutom ytterligare ett litet rum frigjorts och kan användas för förvaring av bland annat ritningar och föreningsmaterial. En tvättmaskin är utbytt och fasaden har målats.

OVK:

En obligatorisk ventilationskontroll är har genomförts, samt åtgärder i samband med det.

Vattenskador:

Ett antal vattenskador har skett under året som föreningen har hanterat.

Låghusen:

Postboxar har monterats även vid låghusen. Avluftningsventiler är bytta.

Kommande åtgärder och underhåll

Under 2020 kommer fokus att vara på att färdigställa tvättstugan och klubblokalen. Vidare har föreningen för avsikt att sälja ytterligare en hyresrätt. De åtgärder som var planerade men inte blev gjorda under 2019 kommer också att hanteras, så som fasadtvätt och renovering av balkonger.

Träfflokalen/tvättstugan:

Renovering av klubblokalen har fortsatt och kommer att fortsätta även under 2020, då även köket kommer att rustas upp.

Fasadtvätt

Styrelsen har startat ett arbete med att tvätta fasaderna på fastigheten. Arbetet fortsätter under våren/sommaren 2020.

Renovering av balkonger

Trädetaljerna på balkongräckena planeras att renoveras under 2020.

Stamspolning

Styrelsen kommer att återuppta arbetet med spolning av liggande stammar.

Försäljning av hyresrätt och gamla kontorslokalen

En hyresrätt finns ledig, samt att föreningens gamla kontorslokal har frigjorts. Styrelsen har för avsikt att sälja dessa.



Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2008-2009	Kodlås i alla portar, nytt lås- och nyckelsystem i gemensamma lokaler
2008-2009	Stampolning
2009	Underhållsplan
2009	Teknisk analys av garagets status inför kommande ombyggnad
2009	Avgasning av värmeledningssystemet, avgasare installerad i undercentralen
2009	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2009-2010	Nytt lägenhetsregister enligt ny lagstiftning
2009-2010	Renovering och utvändig målning av alla fönster, även invändig målning i hyreslägenheterna
2009-2011	Omfattande renovering av utemiljön
2009-2013	Radonmätningar
2010	Två nya torkskåp i tvättstugan
2010-2011	Energideklaration
2011	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2011	Besiktning av taken
2012	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2013	Installation av fastighetsnät med bredbandsanslutning i alla lägenheter
2014	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2015	Reparationer och besiktning av taken
2015	Byte av belysningsarmatur i trapphusen
2015	Installation av kompletterande belysning på gården
2015	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2015	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2015	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
2015	TPF (Trygghetspaket för flerfamiljshus)
2016	Årlig systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
2016	Genomgång av taket, målning av de reparerade delarna och tecknade av serviceavtal.
2016	Rivning av miljöstugan
2016	Garage renovering
2016	Ny mangel och nytt torkskåp i tvättstugan
2017	Infartsskydd
2017	Målning av samtliga yttertak och byte av stuprör
2017	Renovering av badrum i hyreslägenheter
2017	Reparation och underhåll av värmesystemet
2018	Installation av vattenbehandlingssystem
2018	Målning i trapphus påbörjad
2018	Fasadtvätt påbörjad
2018	Renovering av träfflokal påbörjad
2019	Målning av trapphus och fortsatt renovering av träfflokal
2019	Tilluftsaggregat i tvättstuga utbytt
2019	Ny tvättmaskin
2019	Ny utebelysning vid garaget
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)



Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

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 16 september 2019.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två (2) år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Ersättare väljs på ett (1) år. Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Från föregående års stämma fram till årsstämman 2020:

Peter Sahlin	ordförande	vald på 1 år
Lana Starcevic	vice ordförande	vald på 2 år
Marta Döry	ledamot	vald på 1 år
Emma Vintemon	ledamot	vald på 2 år
Natalie Jellinek	ledamot	vald på 2 år
Fredrik Andersson	suppleant/ersättare	vald på 1 år

Revisorer

På uppdrag av stämman har styrelsen liksom tidigare år anlitat en auktoriserad revisor, Josef Hagsten, *Grant Thornton Sweden AB*.

Valberedning

Vid årsstämman den 23 maj 2019 utsågs Fred Wilhelmsson och Hoshang Asadi till valberedning.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 19 protokollförda sammanträden (protokoll nr 206-224), varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman, som hölls 2019-05-23. Mötena har hållits ungefär varannan vecka, med uppehåll för sommarmånaderna och julleddigheterna.

Janne P *FV*
MB
nr

Information och kommunikation

Styrelsen strävar efter att hålla alla boende välinformerade och uppdaterade om sådant som händer i föreningen och sådant som påverkar vardagen på Plommongården. Föreningens webbsida utgör en viktig informationskanal. Den uppdateras löpande och alla påminns med jämna mellanrum om att besöka webbsidan. Viktig information sprids även via utdelade informationsblad och information på anslagstavlor i trapphusen. Styrelsen är också tillgänglig via e-post och har nästan daglig kontakt med boende i frågor av olika slag.

Arbetsgrupper

Vid stämman 2012 bestämdes att årsredovisningen ska innehålla information om befintliga arbetsgrupper. Under hösten 2019 har en gårdsgrupp återigen startats. Ansvar för gårdsstädning föll dock på styrelsen, som genomförde en städdag under våren och en städdag under hösten.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2019 har sex överlåtelser genomförts genom privata försäljningar, samt en genom försäljning av föreningens lägenhet.

Andrahandsuthyrningar

Inga andrahandsuthyrningar har skett under 2019.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Avtal

Inga nya avtal har tecknats under 2019.

Janne M
EV
MD
mf

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2017-07-01 genom en höjning med 5 procent. Hyran för hyreslägenheterna höjdes från 2019-05-01 med 2,35 procent. Avgifterna för parkeringsplatser höjdes i samband med att det renoverade garaget togs i bruk från och med 2016-12-19 och höjdes sedan ytterligare för externa under hösten 2017.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2030 och som utvisar preliminära underhåll om ca 30 mkr under perioden vilket är en effekt av att vissa av byggnadens större komponenter närmar sig sin livscykelgräns efter 50-60 år (byggår 1982). Det råder alltid stor osäkerhet kring när i tiden underhållet skall ske. En kvalificerad avvägning bör göras. Rent ekonomiskt är det ofta fördelaktigt att utnyttja befintliga byggnadskomponenter så länge som möjligt men avvägning mot drifts- och andra praktiska problem som kan uppstå och inverka negativt på boendet måste göras.

Finansiering

Eftersom föreningen är relativt nybildad och byggnaden var begagnad när den förvärvades (byggd 1982) hinner nuvarande medlemmar inte betala in reserver fullt ut för det planerade underhållet de närmsta tjugo åren. Föreningen kommer därför sannolikt behöva låna upp pengar i bank för finansiering av större underhåll som ligger i underhållsplanen. 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.

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 driftsutgifter 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 31 december 2019 var 34,6 mkr d.v.s. 22 % av taxeringsvärdet.

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

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 157 488 000 kr, varav markvärde 73 296 000 kr och byggnaderna 84 192 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Jan A EV
MD
mj

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	653	653	639	609
Bostadshyror kr / kvm hyresrättsyta	1 080	974	1 041	1 029
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 156	1 132	1 114	1 097
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	973	779	781	786
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	120	120	120	120
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	4 449	4 502	4 516	4 230
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	22	28	29	27
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	224	299	300	79
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	162	162	162	162
Totala underhållsreserver i tkr	718	neg	neg	neg

(Bostadsrättsyta 7 785 kvm (7 720), hyresrättsyta 947 kvm (1 012), lokalyta 540 kvm och total byggnadsyta 9 528 kvm.)

Nyckeltalsdefinitioner

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten och på så sätt generera resurser för framtida underhåll.

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Handwritten signature and initials:
Dalen
EV
MD
mjg

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

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 ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Enskededalen.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 126 medlemmar. Under året har 6 överlåtelser med tillträden skett och 9 medlemmar har därav utträtt och 8 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 125 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 356	7 424	7 229	6 475
Resultat efter finansiella poster	-35	860	-2 442	-6 292
Soliditet (%)	75	75	74	76

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 693	156	1 545	-13 336	860	106 919
Upplåtelse ny bostadsrätt	996	1 334				2 330
Disposition av föregående års resultat:			1 545	-685	-860	0
Nyttjande yttre fond			-841	841		0
Årets resultat					-35	-35
Belopp vid årets utgång	118 689	1 490	2 249	-13 180	-35	109 213

[Handwritten signatures]

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 180 147
årets förlust	-35 158
	-13 215 305
behandlas så att	
Till fond för yttre underhåll avsättes	1 545 477
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-503 428
i ny räkning överföres	-14 257 354
	-13 215 305

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp enligt underhållsplan om sådan finns upprättad. I annat fall skall 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 med tilläggsupplysningar.

M *[Handwritten signature]*
MD *[Handwritten initials]*
WJ *[Handwritten initials]*

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		7 356 224	7 424 206
Övriga rörelseintäkter		220 668	0
Summa rörelseintäkter	1	7 576 892	7 424 206
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-5 492 845	-4 590 867
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-343 183	-260 616
Styrelsearvodeskostnader	7	-205 904	-102 891
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 145 740	-1 145 740
Summa rörelsekostnader		-7 187 672	-6 100 114
Rörelseresultat		389 220	1 324 092
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10	0
Räntekostnader	8	-424 388	-463 843
Summa finansiella poster		-424 378	-463 843
Resultat efter finansiella poster		-35 158	860 249
Årets resultat	9	-35 158	860 249

A MS
MS
BV
Jensen

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

136 080 340

137 226 080

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran

13 504

25 524

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

11

6 943 964

3 133 122

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

200 390

181 103

Summa kortfristiga fordringar

7 157 858

3 339 749

Kassa och bank

Kassa och bank

2 204 843

2 541 613

Summa omsättningstillgångar

9 362 701

5 881 362

SUMMA TILLGÅNGAR

145 443 041

143 107 442



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'MD' and 'EV'.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 689 808	117 693 426
Upplåtelseavgifter		1 489 385	155 767
Fond för yttre underhåll		2 249 537	1 545 477
Summa bundet eget kapital		122 428 730	119 394 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 180 147	-13 336 336
Årets resultat		-35 158	860 249
Summa fritt eget kapital		-13 215 305	-12 476 087
Summa eget kapital		109 213 425	106 918 583
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
	13	34 488 036	34 666 248
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	146 336	89 168
Leverantörsskulder		754 413	603 226
Övriga skulder		17 271	23 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		823 560	806 864
Summa kortfristiga skulder		1 741 580	1 522 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 443 041	143 107 442

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Fastighetsförbättringar	4% / 25 år
Markanläggningar	4% / 25 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	5 050 561	5 042 642
Hyror bostäder	974 174	985 883
Hyror lokaler	624 399	611 292
Hyror parkering/garage	622 397	590 306
Parkeringsintäkter externa	660	149 340
Övriga intäkter	67 988	33 219
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	16 045	11 522
Försäkringsersättning	220 668	0
	7 576 892	7 424 204

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetssköts.entreprenad	78 927	155 366
Snöröjning	78 277	156 016
Städning, entreprenad	116 661	111 496
Hiss	33 344	27 068
Kontroll -Tillsynsavgift	5 000	9 095
Parkeringsbevakning, Apcoa retroaktiv momsdebitering	27 180	39 108
Störningjour och larm	10 994	14 923
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	64 663	0
Skötsel gård	99 775	11 624
Serviceavtal värmeanläggning & ventilation	0	5 991
Serviceavtal	1 422	23 515
Förbrukningsmateriel fastighet	61 508	61 797
Förbrukningsinventarier fastighet	68 501	46 334
Övrig fastighetsskötsel	4 523	1 979
	650 775	664 312



Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation hyreslägenheter	89 646	6 819
Reparation lokaler	33 585	3 424
Reparation portar	43 209	35 375
Reparation tvättstuga	27 143	11 008
Reparation VVS	93 196	112 967
Reparation värmeanläggning	42 187	0
Reparation soprum	47 878	0
Reparation hiss	65 178	22 591
Reparation ventilation	38 445	34 730
Reparation tak	0	5 000
Vattenskada	779 986	233 048
Teknisk förvaltning	0	30 625
Övriga reparationer	110 564	125 747
	1 371 017	621 334

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll byggnad allmänt	12 500	34 450
Periodiskt underhåll fasad	0	67 644
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	0	151 285
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	518 630	246 943
Periodiskt underhåll portar och ingångspartier	82 804	76 415
Periodiskt underhåll tvättstuga	49 855	0
Periodiskt underhåll installationer	0	68 003
Periodiskt underhåll elinstallationer	60 475	61 151
Periodiskt underhåll värmeanläggning	36 408	73 373
Periodiskt underhåll ventilation	84 193	51 201
Periodiskt underhåll stammar	67 000	10 952
Periodiskt underhåll hiss	18 625	0
Periodiskt underhåll tak	5 000	0
Periodiskt underhåll garage/bilplats	86 568	0
	1 022 058	841 417

A. Blom
SV MB nj

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	278 846	292 251
Uppvärmning	1 221 633	1 170 698
Vattenkostnader	136 402	277 089
Sophämtning, sopsug, grovsopor	152 710	106 424
Försäkring	314 797	284 319
Självrisk	1 500	0
Kommunikation (TV, Tele, IT)	168 788	165 589
Fastighetsskatt	174 318	166 078
Ersättning för men i nyttjanderätten	0	1 357
	2 448 994	2 463 805

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	91 352	86 432
Revisionsarvode (extern)	75 706	53 832
Juridiska åtgärder	48 125	27 575
Kontorskosmaterial och trycksaker	18 127	22 418
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	16 045	11 522
Föreningsavgifter	13 891	17 205
Bankavgifter	3 420	13 154
Övriga förvaltningskostnader	76 517	28 478
	343 183	260 616

Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2019	2018
Styrelsearvoden	155 799	76 092
Sociala avgifter	48 952	23 908
Skydds- arbetskläder	1 153	2 891
	205 904	102 891

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Låneräntor	423 942	463 843
Övriga räntor och finansiella kostnader	446	0
	424 388	463 843

A. Blom
BMS
mj

Not 9 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2019	2018
Årets resultat	-35 158	860 249
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 145 740	1 145 740
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 022 058	841 417
Underhållsöverskott	2 132 640	2 847 406

Byggnadsytan är 9 528 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 224 kr/kvm (299 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Ingående avskrivningar	-9 048 675	-7 902 935
Årets avskrivningar	-1 145 740	-1 145 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 194 415	-9 048 675
Utgående redovisat värde	136 080 340	137 226 080
Taxeringsvärden byggnader	84 192 000	76 133 000
Taxeringsvärden mark	73 296 000	45 907 000
	157 488 000	122 040 000
Bokfört värde byggnader	89 951 482	91 097 222
Bokfört värde mark	46 128 858	46 128 858
	136 080 340	137 226 080

A. Jansson
IM
BV
mjg

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	6 874 138	3 091 541
Fordringar skatteverket	26 181	41 581
Övriga kortfristiga fordringar	43 645	0
	6 943 964	3 133 122

Not 12 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	33 902 692	34 398 744
	33 902 692	34 398 744

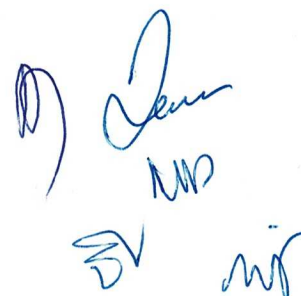
Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,03	2022-03-01	3 490 290	3 516 666
Stadshypotek	1,64	2023-06-01	8 782 914	8 872 082
Stadshypotek	1,22	2020-12-01	8 916 668	8 916 668
Stadshypotek	1,10	2020-02-06	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek	0,99	2022-12-01	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	0,90	2021-07-30	2 194 500	2 200 000
			34 634 372	34 755 416
Kortfristig del av långfristig skuld			146 336	89 168

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	41 500 000	41 500 000
	41 500 000	41 500 000



Enskededalen den 28 februari 2020



Peter Sahlin
Ordförande



Natalie Jellinek



Lana Starcevic



Marta Döry



Emma Vintemon

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Brf Plommongården Dalen

Till revisor Josef Hagsten
Grant Thornton AB
Box 2323
600 02 Norrköping

Stockholm den

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av bostadsrättsföreningens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2019 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och av föreningen tillämpad god redovisningssed, nedan "tillämpade ramverk för redovisning".

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss:

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna. Vi har särskilt beaktat att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt tillämpade ramverk för redovisning.
2. Metoder för bedömningar och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
3. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
4. Vi har inte kännedom om några ej rättade felaktigheter.

Lämnad information

5. Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
6. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
7. Vi bekräftar att det inte förekommit några oegentligheter och vi har inga misstankar om eventuella oegentligheter.

Med hänvisning till ovanstående bekräftar vi vårt ansvar för sådan intern kontroll som vi bedömer nödvändig för att upprätta finansiella rapporter utan väsentliga felaktigheter, detta oberoende av om felaktigheter uppkommer genom oegentligheter eller fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för utformning, implementering och upprätthållande av intern kontroll för att förebygga och upptäcka oegentligheter och fel.

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

8. Det har inte förekommit några överträdelser eller misstankar om överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas. Vidare har vi upplyst er och har korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i de finansiella rapporterna i överensstämmelse med årsredovisningslagen om alla kända eller möjliga förhandlingar och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

9. Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närstående-transaktioner som vi känner till.

10. Styrelsen känner inte till några brister i den interna kontrollen.

Med vänlig hälsning,

Brf Plommongården Dalen



Ordförande



Emma Vinteman
Ledamot

Bilaga: Fel att notera.

Inga fel att notera. Noteringsgräns 7 tkr.

