Årsredovisning

för

Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Räkenskapsåret

2020

Plommongården

Verksamhetsberättelse

Året i korthet

År 2020 har för bostadsrättsföreningen i stor utsträckning präglats av den coronapandemi som drabbade Sverige i mars och som fortfarande påverkar hela världen. De rekommendationer och restriktioner som Folkhälsomyndigheten och regeringen har utfärdat för att motverka smittspridning har begränsat föreningens möjligheter att bedriva verksamhet i normal omfattning. Styrelsen har avstått från att genomföra annat än nödvändiga åtgärder inne i lägenheterna. Uppföljningen av förra årets obligatoriska ventilationskontroll har skjutits framåt, liksom planerna på fuktmätningar och kontroll av fönstrens status. Klubblokalen har hållits stängd för uthyrning sedan i mars.

Med hänvisning till pandemin flyttades årsstämman fram från det planerade datumet den 12 maj till den 27 juni. Den genomfördes då utomhus och med ett antal medlemmar deltagande på distans, via en app som hade utvecklats av en av styrelsemedlemmarna. Den kraftigt försenade stämman innebar ett uppehåll i styrelsens löpande arbete från början av maj till mitten av augusti, vilket i sin tur resulterade i en större mängd ärenden att hantera under hösten.

Fastighetens råytor på vindar och i källare inventerades i början av året, som underlag för en diskussion med medlemmarna om möjliga användningsområden. Pandemin tvingade dock styrelsen att ställa in ett planerat informationsmöte om detta under våren, och i nuläget vet vi tyvärr inte när frågan kan återupptas. Detsamma gäller möjliga investeringar i bergvärme och solceller samt övergång till individuell mätning och debitering (IMD) av förbrukning av el och vatten. Informationskvällar om dessa frågor – inför ställningstaganden vid en stämma – har inte kunnat planeras in.

Vissa delar av arbetet har dock inte påverkats av pandemin. En ny energideklaration har upphandlats inför det att nuvarande energideklaration blir inaktuell i början av nästa år. Vi har också tecknat avtal med ett arboristföretag om vård av träden på gården. I källare, förrådsutrymmen och på vindar har armaturer bytts ut till mer energisnål LED-belysning, merparten med rörelsedetektorer. Även utvändig armatur i gångtunneln närmast Täppgränd 8 har bytts ut. I tvättstugan har ytterligare två tvättmaskiner och båda torktumlarna ersatts med nya, även de mer energisnåla. Gårdsstädning har kunnat genomföras både vår och höst, men tyvärr utan den traditionella korvgrillningen.

Vi har också ägnat en del tid under hösten åt att utarbeta bättre strukturer och rutiner för vårt löpande arbete, inte minst när det gäller att planera fastighetsunderhåll utifrån underhållsplanen. Här har föreningens nye fastighetsförvaltare varit ett mycket värdefullt tillskott och stöd.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningens fastighet, med beteckningen Dalen 9 och byggår 1982, är belägen i Enskededalen i Stockholms kommun, med adress Täppgränd 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 andra föreningar i Dalen inte betalar någon tomträttsavgäld.

Fastigheten omfattar tre bostadshus om totalt 94 lägenheter, varav 9 hyreslägenheter, samt ett garage och ett parkeringsdäck. Förutom lägenheterna finns i bostadshusen även en förskolelokal, en tvättstuga, en klubblokal och tre mindre lokaler för cykelförvaring. Till varje lägenhet hör ett förråd.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 9 528 kvm, varav 8 720 kvm är boyta (bostadsrättsyta 7 785 kvm och hyresrättsyta 947 kvm), 540 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*
0	12	33	42	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, ansvarsförsäkring för styrelsen samt Anticimex trygghetspaket.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen utförs av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen med stöd av en fastighetsförvaltare som föreningen har ramavtal med sedan den 1 mars 2020. Förvaltaren fakturerar föreningen enligt avtalet för de uppdrag han utför. Vid större arbeten anlitas separata entreprenörer.

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

Sophantering
Fastigheten är ansluten till en sopsuganläggning som är gemensam för hela Dalen. Sedan 2017 förvaltas anläggningen av Dalens samfällighetsförening. Hushållssopor kastas i sopnedkast. För källsortering finns en återvinningsstation i korsningen Åstorpsringen–Kyrkogårdsvägen. Föreningen ordnar hämtning av grovsopor två gånger om året.

TV och bredband
Samtliga lägenheter är sedan 2013 anslutna till ett fastighetsnät för bredband via Ownit. Detta, liksom Com Hems basutbud för TV, ingår i avgiften respektive hyran.

Teknisk status
Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	*Åtgärd*
2008-2009	Kodlås i alla portar, nytt lås- och nyckelsystem i gemensamma lokaler
2008-2009	Stamspolning
2009	Avgasning av värmeledningssystemet, avgasare installerad i undercentralen
2009-2010	Renovering och utvändig målning av alla fönster, även invändig målning i hyreslägenheterna
2009-2011	Omfattande upprustning av utemiljön
2009-2013	Radonmätningar
2010	Två nya torkskåp i tvättstugan
2011	Energideklaration
2011	Besiktning av taken
2013	Fastighetsnät med bredbandsanslutning i alla lägenheter
2014	Ny underhållsplan för tjugoårsperioden 2014-2033
2015	Besiktning och reparation av taken
2015	Rörelsestyrd armatur i trapphusen
2015	Kompletterande belysning på gården
2015	Den senaste fuktbesiktningen av alla lägenheter
2015	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
2016	Genomgång av taket, målning av de reparerade delarna och tecknande av serviceavtal
2016	Renovering av garaget
2017	Målning av samtliga yttertak och byte av stuprör
2017	Renovering av badrum i hyreslägenheter
2017	Reparation och underhåll av värmesystemet
2017	Stamspolning
2018	Installation av vattenbehandlingssystem
2018	Fasadtvätt påbörjad
2018-2019	Målning av trapphus
2018-2019	Renovering av klubblokalen
2019	Postboxar i höghusens entréer och på staketen vid låghusen
2019	Tilluftsaggregat i tvättstuga utbytt
2019	Ny utebelysning vid garaget
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) på samtliga adresser och i alla lokaler
2020	Ny LED-armatur på vindarna samt rörelsestyrd LED-armatur i källare och förrådsgångar

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 16 september 2019.

Medlemshushåll och överlåtelser
Under 2020 har fyra överlåtelser av bostadsrätter genomförts. Dessutom har föreningen sålt en hyreslägenhet, som därmed har omvandlats till bostadsrätt. Vid årets slut hade föreningen 85 medlemshushåll.

Föreningsstämma
Föreningens årsstämma hölls den 27 juni, efter att ha flyttats fram från det ursprungligen planerade datumet den 12 maj. För att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer om fysisk distans för att förebygga smittspridning genomfördes stämman utomhus och med ett antal medlemmar närvarande på distans.

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

Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Till och med årsstämman:

Peter Sahlin	ordförande
Lana Starcevic	vice ordförande
Emma Vintemon	sekreterare
Marta Döry	ledamot
Natalie Jellinek	ledamot
Fredrik Andersson	ersättare

Från och med årsstämman:

Pia Sundqvist	ordförande	utsedd på 2 år
Peter Sahlin	vice ordförande	utsedd på 2 år
Fredrik Andersson	ekonomiansvarig	utsedd på 1 år
Baharan Kazemi	sekreterare	utsedd på 1 år
Marta Döry	ledamot	utsedd på 2 år
Natalie Jellinek	ledamot	utsedd på ytterligare 1 år
Fred Wilhelmsson	ledamot	utsedd på 1 år
Alejandro Leiva	ersättare	utsedd på 1 år

Revisorer
På uppdrag av stämman har styrelsen liksom tidigare år anlitat revisionsfirman Grant Thornton Sweden AB, där Josef Hagsten under året har tjänstgjort som föreningens auktoriserade revisor.

Valberedning
Vid årsstämman utsågs Hoshang Asadi till valberedning.

Styrelsemöten
Styrelsen har under året genomfört sexton protokollförda sammanträden (protokoll nummer 225-240), varav ett konstituerande möte i anslutning till årsstämman.

Information och kommunikation

Styrelsen strävar efter att hålla alla boende – hyresgäster och medlemmar – 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 anslagstavlorna i trapphusen.

Styrelsen är också tillgänglig via e-post och har nästan daglig kontakt med boende i frågor av olika slag. De olika funktionsbrevlådorna för felanmälan, klubblokalen, parkeringsplats och kontakt med styrelsen har försetts med automatiska svarsmejl för att förbättra informationen till alla som hör av sig.

Alla medlemmar bjöds under hösten in att delta i organisationen Bostadsrätternas digitala utbildningstillfälle för bostadsrättshavare. Styrelsen planerar att genomföra motsvarande fysiska utbildningar så snart det är möjligt.

Vi har ett fortlöpande och mycket värdefullt erfarenhetsutbyte via mejl med övriga bostadsrättsföreningar i Dalen. Vi deltar även i de sammankomster – i år digitala – 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.

Avtal med entreprenörer och leverantörer av tjänster

Under 2020 har föreningen tecknat ramavtal med fastighetsförvaltare Per Eriksson om tjänster om cirka 30 timmar per vecka, med möjlighet att teckna kompletterande avtal om tilläggstjänster. Avtal har också tecknats med Svensk Arboristtjänst om trädvård som utförs vintern 2020/2021. Med Fastighetsägarna Service har styrelsen tecknat avtal om upprättande av ny energideklaration i februari eller mars 2021, inför det att nuvarande energideklaration löper ut den 30 mars 2021. Avtalet med Fastighetsägarna om den årliga hyresförhandlingen har avslutats. Förhandlingen sköts istället av föreningens ekonomiska förvaltare Arcada.

Arbetsgrupper

Vid årsstämman 2012 bestämdes att årsredovisningen ska innehålla information om befintliga arbetsgrupper. Under hösten 2019 bildades en trädgårdsgrupp som under 2020 har utarbetat ett förslag till förbättringar av gårdens växtlighet.

Ekonomin

Ekonomin i korthet

Ekonomin är bra både på kort och lång sikt. Föreningens likviditet är god med cirka 4 mnkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande låga 16 procent av taxeringsvärdet efter att cirka 9,1 mnkr amorterats under året. Bankskulden är nu 25,5 mnkr vilket motsvarar lite drygt 3 000 kr/kvm bostadsrättsyta, en nivå som bedöms som en väldigt låg skuldsättning. Intäkterna är stabila och i nivå med föregående år medan drift- och förvaltningskostnaderna glädjande är lägre än föregående år. Sparandet för underhåll, 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 ekonomin bra ut.

Årsavgift och hyra

Årsavgifterna förändrades senast den 1 juli 2017, med en höjning om 5 procent. Hyran för hyreslägenheterna höjdes den 1 april 2020 med 1,95 procent. Avgifterna för parkeringsplatser höjdes i samband med att det renoverade garaget togs i bruk i december 2016 och höjdes sedan ytterligare för externa förhyrare under hösten 2017.

Enligt föreningens stadgar ska 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 arbetar enligt en underhållsplan som sträcker sig över tjugoårsperioden 2014-2033. Planen visar ett preliminärt samlat underhållsbehov om cirka 30 mnkr, vilket är en effekt av att vissa av byggnadens större komponenter närmar sig sin livscykelgräns efter 50-60 år. Det råder alltid stor osäkerhet om 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

Eftersom föreningen är relativt nybildad och byggnaden var begagnad när den förvärvades hinner nuvarande medlemmar inte betala in reserver fullt ut för det planerade underhållet de närmsta tjugo åren. Föreningen kommer därför sannolikt behöva låna pengar för finansiering av större underhåll. 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 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
Föreningen har betalat av ett av sina lån hos Handelsbanken, om drygt 8,9 mnkr. Föreningens lån per den 31 december 2020 var 25,5 mnkr, vilket utgör 16 procent av taxeringsvärdet. Lånesumman är uppdelad på flera lån som är bundna på olika löptider för att minska ränterisken.

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 157 488 000 kr, varav 73 296 000 kr utgör markvärde och 84 192 000 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 år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler som för närvarande är 4 488 000 kr.

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Enskededalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga ekonomiskt negativa konsekvenser har noterats med avseende på covid-19.

Medlemsinformation
Vid årets början hade föreningen 125 medlemmar. Under året har 1 upplåtelse och 4 överlåtelser med tillträden skett och 5 medlemmar har därav utträtt och 9 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 129 medlemmar.

Flerårsöversikt	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning tkr	7 352	7 356	7 424	7 229	6 475
Resultat efter finansiella poster tkr	1 237	-35	860	-2 442	-6 292
Soliditet procent	81	75	75	74	76
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	653	653	653	639	609
Bostadshyror kr/kvm hyresrättsyta	1 095	1 080	974	1 041	1 029
Lokalhyror kr/kvm lokalyta	1 179	1 156	1 132	1 114	1 097
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	3 253	4 449	4 502	4 516	4 230
Belåningsgrad procent (skuld/ taxeringsvärde)	16	22	28	29	27
Underhållsöverskott kr kvm byggnadsyta	299	224	299	300	79
Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta	162	162	162	162	162
Totala underhållsreserver tkr	0	718	0	0	0

Ovanstående nyckeltal förklaras närmare vid Noter på sidan 13, under rubriken Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 7 849 kvm (7 785 kvm föregående år), hyresrättsyta 883 kvm (947 kvm föregående år), lokalyta 540 kvm och total byggnadsyta 9 528 kvm.

Förändring av eget kapital (tkr)

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 690	1 489	2 250	-13 180	-35	**109 213**
Upplåtelse ny bostadsrätt	972	1 578				**2 550**
Disposition av föregående års resultat:			1 545	-1 581	35	**0**
Nyttjande yttre fond			-503	503		**0**
Årets resultat					1 237	**1 237**
Belopp vid årets utgång	**119 662**	**3 067**	**3 292**	**-14 258**	**1 237**	**113 000**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 257 354
årets vinst	1 236 779
	-13 020 575

behandlas så att	
Till fond för yttre underhåll avsättes	1 545 477
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-443 178
i ny räkning överföres	-14 122 874
	-13 020 575

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 med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		7 351 539	7 356 224
Övriga rörelseintäkter		205 568	220 668
Summa rörelseintäkter	1	**7 557 107**	**7 576 892**
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-4 219 954	-5 492 845
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-308 327	-343 183
Styrelsearvodeskostnader	7	-209 696	-205 904
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 145 740	-1 145 740
Summa rörelsekostnader		**-5 883 717**	**-7 187 672**
Rörelseresultat		**1 673 390**	**389 220**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		165	10
Räntekostnader	8	-436 776	-424 388
Summa finansiella poster		**-436 611**	**-424 378**
Resultat efter finansiella poster		**1 236 779**	**-35 158**
Årets resultat	9	**1 236 779**	**-35 158**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	134 934 600	136 080 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgift och hyresfordran		1 104	13 504
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	3 421 949	6 943 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 137	200 390
Summa kortfristiga fordringar		**3 629 190**	**7 157 858**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 330 362	2 204 843
Summa omsättningstillgångar		**4 959 552**	**9 362 701**
SUMMA TILLGÅNGAR		**139 894 152**	**145 443 041**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 661 336	118 689 808
Upplåtelseavgifter		3 067 857	1 489 385
Fond för yttre underhåll		3 291 586	2 249 537
Summa bundet eget kapital		**126 020 779**	**122 428 730**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 257 354	-13 180 147
Årets resultat		1 236 779	-35 158
Summa fritt eget kapital		**-13 020 575**	**-13 215 305**
Summa eget kapital		**113 000 204**	**109 213 425**
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	15 454 532	34 488 036
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 081 836	146 336
Leverantörsskulder		507 720	754 413
Övriga skulder		20 800	17 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		829 060	823 560
Summa kortfristiga skulder		**11 439 416**	**1 741 580**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**139 894 152**	**145 443 041**

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

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

Årsavgift/kvm
Totala årsavgifter dividerat med total bostadsrättsyta. Visar genomsnittlig årsavgift per kvm.

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta
Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad procent (skuld/taxeringsvärde)
Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (taxeringsvärde uppskattas till 75 procent 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 tusen kr
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 yttre underhåll, balanserade resultat från tidigare år och upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter som upplåts med bostadsrätt.

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	5 114 713	5 050 561
Hyror bostäder	957 172	974 174
Hyror lokaler	636 779	624 399
Hyror parkering/garage	626 286	622 397
Parkeringsintäkter externa	28	660
Övriga intäkter	5 252	67 988
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	12 769	16 045
Försäkringsersättning	204 108	220 668
	7 557 107	**7 576 892**

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	348 919	78 927
Snöröjning	84 096	78 277
Städning, entreprenad	111 744	116 661
Hiss	36 685	33 344
Kontroll- och tillsynsavgift	0	5 000
Parkeringsbevakning, Apcoa retroaktiv momsdebitering	0	27 180
Störningsjour och larm	8 826	10 994
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 950	64 663
Skötsel gård	68 882	99 775
Serviceavtal	4 362	1 422
Förbrukningsmateriel fastighet	48 980	61 508
Förbrukningsinventarier fastighet	8 003	68 501
Övrig fastighetsskötsel	0	4 523
	725 447	**650 775**

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation hyreslägenheter	34 754	89 646
Reparation lokaler	17 685	33 585
Reparation portar	37 438	43 209
Reparation tvättstuga	27 438	27 143
Reparation VVS	15 700	93 196
Reparation värmeanläggning	9 281	42 187
Reparation soprum	928	47 878
Reparation hiss	34 857	65 178
Reparation ventilation	41 387	38 445
Reparation tak	9 920	0
Vattenskada	52 294	779 986
Teknisk förvaltning	63 976	0
Övriga reparationer	100 491	110 564
	446 149	**1 371 017**

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad allmänt	6 725	12 500
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	63 496	0
Periodiskt underhåll lokaler	4 518	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	10 820	518 630
Periodiskt underhåll portar och ingångspartier	0	82 804
Periodiskt underhåll tvättstuga	179 029	49 855
Periodiskt underhåll installationer	19 152	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	77 066	60 475
Periodiskt underhåll värmeanläggning	18 106	36 408
Periodiskt underhåll ventilation	22 378	84 193
Periodiskt underhåll stammar	0	67 000
Periodiskt underhåll hiss	34 250	18 625
Periodiskt underhåll tak	1 238	5 000
Periodiskt underhåll garage/bilplats	13 125	86 568
	449 903	**1 022 058**

Not 5 Drift- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	307 760	278 846
Uppvärmning	1 194 786	1 221 633
Vattenkostnader	261 588	136 402
Sophämtning, sopsug, grovsopor	142 910	152 710
Försäkring	343 938	314 797
Självrisk	0	1 500
Kommunikation (TV, Tele, IT)	168 267	168 788
Fastighetsskatt	179 206	174 318
	2 598 455	**2 448 994**

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	92 500	91 352
Revisionsarvode (extern)	54 280	75 706
Juridiska åtgärder	18 750	48 125
Kontorsmaterial och trycksaker	11 723	18 127
Pant och överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	12 769	16 045
Föreningsavgifter	14 073	13 891
Bankavgifter	2 230	3 420
Övriga förvaltningskostnader	19 107	76 517
Övriga externa tjänster, mäklararvode försäljning lgh 1150	82 895	0
	308 327	**343 183**

Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2020	2019
Styrelsearvoden	159 223	155 799
Sociala avgifter	45 635	48 952
Skydds- och arbetskläder	4 838	1 153
	209 696	**205 904**

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Låneräntor	436 228	423 942
Övriga räntor och finansiella kostnader	548	446
	436 776	**424 388**

Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns underhållsöverskott och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikerar om medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	1 236 779	-35 158
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 145 740	1 145 740
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	449 903	1 022 058
Underhållsöverskott	**2 832 422**	**2 132 640**

Byggnadsytan är 9 528 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 297 kr/kvm (224 kr/kvm)

Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bland annat 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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**146 274 755**	**146 274 755**
Ingående avskrivningar	-10 194 415	-9 048 675
Årets avskrivningar	-1 145 740	-1 145 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 340 155**	**-10 194 415**
Utgående redovisat värde	**134 934 600**	**136 080 340**
Taxeringsvärden byggnader	84 192 000	84 192 000
Taxeringsvärden mark	73 296 000	73 296 000
	157 488 000	**157 488 000**
Bokfört värde byggnader	88 805 742	89 951 482
Bokfört värde mark	46 128 858	46 128 858
	134 934 600	**136 080 340**

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	3 384 342	6 874 138
Fordringar Skatteverket	21 486	26 181
Övriga kortfristiga fordringar	16 121	43 645
	3 421 949	**6 943 964**

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 817 188	33 902 692
	14 817 188	**33 902 692**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,03	2022-03-01	3 455 122	3 490 290
Stadshypotek	1,64	2023-06-01	8 693 746	8 782 914
Stadshypotek			0	8 916 668
Stadshypotek	1,35	2021-02-08	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek	0,99	2022-12-01	3 465 000	3 500 000
Stadshypotek	0,90	2021-07-30	2 172 500	2 194 500
			25 536 368	**34 634 372**
Kortfristig del av långfristig skuld			10 081 836	146 336

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	41 500 000	41 500 000
	41 500 000	**41 500 000**

Enskededalen den 24 februari 2021

Pia Sundqvist
Ordförande

Peter Sahlin

Fredrik Andersson

Baharan Kazemi

Marta Döry

Natalie Jellinek

Fred Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-07

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Plommongården Dalen
Org.nr. 769616-3083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Plommongården Dalen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Grant Thornton

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Plommongården Dalen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av bostadsrättsföreningar.

Norrköping den 7 mars 2021

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor