

Styrelsen för BRF Dalen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tid.

Fakta om fastigheten och föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-14.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-08 hos Bolagsverket. Ändringar av stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2014 och 2015. En större redigering av stadgarna gjordes 2016 och har registrerats hos Bolagsverket 2016. Fastighetsbeteckning Stockholm Dalen 10, förvärvades 2008, Stockholm kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2021

Styrelse:

Rickard Engberg	Ordförande
Angela Lundblad	Kassör
Jesper Klevenås	Ledamot
Aino Ravandoni	Ledamot
Hajir Seradij	Ledamot
Jocim Nilsen	Ledamot
Hellen Wanjiku Herdies	Suppleant

Styrelsen har under året 2020 avhållit 6 ordinarie möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HLS", "Ar", "K", "R", "A", and "AR".

Revisorer:

Extern revisor:

Mikael Nilsson, auktoriserad revisor, BakerTilly Stint AB

Interna revisorer:

Margareta Olofsson , föreningsrevisor

Ylva Engström, revisorssuppleant

Valberedning:

Johan Martinsson

Sara Wiklund

Lennart Strömbom

Årets underhåll och förbättringar:

Ommålning av samtliga putsfasader i föreningen samt ommålning av fönsterbleck och stuprör, och även byte av lövsilar.

Byte av trädetaljer på låghusen ut mot täppgränd som hade blivit utsatta för rötskada.

Fortsatt renovering av hyresrätter enl. underhållsplan där vi i år totalrenoverat om en 4a

Samtliga avloppsrör som går i kulvertarna har bytts ut från gjutjärn och setts över.

Färdigställande av nytt ventilationssystem i låghusen (frånluft).

Avverkat tre st träd som bedömts vara i dåligt skick av föreningens arborist.

Planterat två st nya träd på föreningens tomt.

Föreningen har grävt ur runt fasaderna och fyllt upp med dränerande material.

All belysningsarmatur i trapphusen och tvättstugan är utbytta till modern och energisnål LED belysning.

En bouleplan är anlagd på gården som också blivit isbelagd under vintern.

Avtalet med sthlm stad upphörde sista september 2020 för äldreomsorgen.

Bygglövsansökan är inskickad vid en arkitekt för att kunna totalrenovera lokalen och kunna få ut 13 st bostadsrätter (idag är det 8 st unika hyresrätter).

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från Storholmen till SBC.

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Brandkontoret till Folksam.

Föreningen har bytt avtal för övervakning av P-platser.

MS
MK
RZ
AR
SN
AR

Föreningen tar fram underlag för att bygga nya cykelplatser på föreningens tomt.

Föreningen har bytt ut trädgårdsskötare till Fahlmans

Föreningen har sagt upp SMW Elevator

Avtal leverantörer:

Teknisk förvaltning: Projektledarna och BAT Konsult AB

Ekonomisk förvaltning: SBC

Trädgårdsskötsel: Fahlmans

Städning: NFS städ AB

Snöröjning: ABC Fasadvård AB

Garageport: St EriksHiss AB

Hissar: SMW Elevator

Parkeringsövervakning: Aimo Parkering

Fjärrvärme, el: Fortum

Elleverans: 02

Sopsug: Envac

Kabel-tv: ComHem

Störning: Störningsjouren

Fibernät: Ownit

Nycklar och lås: Bergs Lås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fortsatt arbete har skett under året för att förbättra ventilation samt värmen i såväl låg- som höghus.

Styrelsen har haft fortsatt kontakt med övriga styrelser i Dalen och utökat informationsutbytet.

Föreningens nyhetsbrev har kontinuerligt delats ut till samtliga boenden med väsentlig information.

Styrelsen tog beslut att stoppa uthyrning av vår lokal under rådande pandemi.

MS
MK PK
NR SV
AR

Medlemsinformation:

Lägenheter och lokaler:

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 11 hyreslägenheter, 8 tidigare lägenheter i Tappgränd 5A, en 2a (Uthyrningslägenheten), en 2a Tappgränd 25 (såld i februari) och 2 lokaler med hyresrätt.

Föreningen har också en gemensamhetslokal och en tvättstuga.

Byggnadens totalyta är enl. taxeringsbeskedet 9955 kvm, varav 9697 kvm utgör lägenhetsyta och 258 kvm utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

1 rok:	8 st
2 rok:	28 st
3 rok:	32 st
4 rok:	32 st
5 rok:	5 st
>5 rok:	6 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

- * Förskoleutbildning
- * Verkstad BAT Konsult
- * GCM-antenn 0 kvm

Parkeringshuset

I garaget finns 45 garageplatser varav 2 är försedda med laddningsstationer för el-bil. Dessutom finns 2 platser för MC. På det övre däckets finns 42 platser varav 10 med el-uttag för kupévärmare.

Dessutom finns 2 carportplatser bredvid garaget.

AS
MC
RZ
A-M
MC

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	4 348 671	7 454 751
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 000 741	6 176 511
Finansiella intäkter	363	182
Minskning av kortfristiga fordringar	60 913	92 281
Ökning av kortfristiga skulder	0	47 535
Upplåtelse bostadsrätt	3 020 000	0
	9 082 017	6 316 509
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	9 340 166	9 131 857
Finansiella kostnader	206 120	290 733
Minskning av kortfristiga skulder	567 846	0
	10 114 132	9 422 590
Likvida medel vid årets slut	3 316 556	4 348 671
Årets förändring av likvida medel	-1 032 115	-3 106 081

MS

MC ~~PK~~

KL JW

AR

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 975	6 148	6 133	6 232	5 978
Resultat efter finansiella poster	-6 495	-6 868	-2 781	-2 441	-7 629
Soliditet (%)	75	74	76	77	77

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 051 326	5 592 985	1 314 909	-17 335 835	-6 868 193	109 755 192
Avsättning yttre UH-fond	1 124 120	1 895 880	438 303	-438 303		3 020 000
Disposition av föregående års resultat:				-6 868 193	6 868 193	0
Årets resultat					-6 494 646	-6 494 646
Belopp vid årets utgång	128 175 446	7 488 865	1 753 212	-24 642 331	-6 494 646	106 280 546

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-24 642 331
Avsättning fond för yttre underhåll	438 303
Årets resultat	-6 494 647
	-30 698 675

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-30 698 675
	-30 698 675

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

7/5
AR

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 975 160	6 147 954
Övriga intäkter		25 581	28 557
		6 000 741	6 176 511
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-476 299	-812 209
Planerat underhåll		-4 617 694	-4 050 873
Fastighetsavgift/skatt		-225 878	-220 054
Driftkostnader	3	-3 057 788	-3 008 484
Övriga kostnader		-802 841	-1 040 237
Personalkostnader	4	-159 666	-159 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 949 464	-3 462 630
		-12 289 630	-12 754 153
Rörelseresultat		-6 288 889	-6 577 642
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		363	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 120	-290 733
		-205 757	-290 551
Resultat efter finansiella poster		-6 494 646	-6 868 193
Resultat före skatt		-6 494 646	-6 868 193
Årets resultat		-6 494 647	-6 868 193

KS
M
AR
AR

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	138 464 014	141 413 478
		138 464 014	141 413 478
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	360 000	360 000
		360 000	360 000
Summa anläggningstillgångar		138 824 014	141 773 478
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60 250	37 125
Avgifts- och hyresfordringar		56 059	13 806
Övriga fordringar		212	20 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 212	191 579
		201 733	262 646
Kassa och bank		3 316 555	4 348 672
Summa omsättningstillgångar		3 518 288	4 611 318
SUMMA TILLGÅNGAR		142 342 302	146 384 796

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "765", "7K", "AL", and "AR".

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 175 446	127 051 326
Uppåtelseavgifter		7 488 865	5 592 985
Fond för yttre underhåll		1 753 212	1 314 909
		137 417 523	133 959 220
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-24 642 331	-17 335 835
Årets resultat		-6 494 647	-6 868 193
		-31 136 978	-24 204 028
Summa eget kapital		106 280 545	109 755 192
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	34 800 000	34 800 000
Leverantörsskulder		744 838	600 051
Aktuella skatteskulder		59 113	50 368
Övriga skulder		636	3 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	457 170	1 175 927
Summa kortfristiga skulder		36 061 757	36 629 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 342 302	146 384 796

MS
MC
AL
AR

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,4-8,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Tvättstuga	10 %
Värmeanläggning	5 %
Fönster	10 %
Hissar	5 %
Fibernät	10 %
Ventilation	10 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "MS", "MK", "OW", "AR", and "AR".

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	3 700 788	3 679 188
Hyror, bostäder	1 450 563	1 676 124
Hyror, lokaler	386 970	380 916
Hyror, p-plats/garage	349 739	348 274
Överlåtelse/pantsättning	23 085	14 824
Vidarefakturerering	64 015	48 628
	5 975 160	6 147 954

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	522 865	461 596
Snöröjning	61 676	72 699
Trädgårdsskötsel	231 696	181 484
Städning	58 408	49 149
Besiktningar	26 547	4 672
Bevakning / jour / utryckning	30 315	26 944
Serviceavtal	42 686	50 510
El	272 112	279 723
Värme	1 382 111	1 436 019
Vatten	261 339	238 758
Sophämtning	27 653	21 118
Försäkring	140 379	160 644
Radonmätning	0	25 170
	3 057 787	3 008 486

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS" and "AR".

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	126 775	126 775
Sociala avgifter arvoden	32 891	32 891
	159 666	159 666
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	159 666	159 666

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	114 622 905	114 622 905
Mark	47 538 018	47 538 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 160 923	162 160 923
Ingående avskrivningar	-20 747 445	-17 284 815
Årets avskrivningar	-2 949 464	-3 462 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 696 909	-20 747 445
Utgående redovisat värde	138 464 014	141 413 478
Taxeringsvärden byggnader	100 535 000	100 535 000
Taxeringsvärden mark	82 048 000	82 048 000
	182 583 000	182 583 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	360 000	360 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 000	360 000
Utgående redovisat värde	360 000	360 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "JK", "AL", and "AR".

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,380	2021-09-30	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	0,280	2021-07-13	19 800 000	19 800 000
			34 800 000	34 800 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 34,8 mkr.

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	47 835 000	47 835 000
	47 835 000	47 835 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 045	37 903
Förutbetalda avgifter/hyror	27 388	739 388
Övriga interimsskulder	243 071	238 968
Upplupet styrelsearvode och sociala avgifter	159 666	159 666
	457 170	1 175 925

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "JK", "AR", and "AR".

Stockholm 2021-



Jesper Klevenås



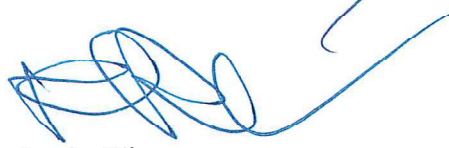
Angela Lundblad




Aino Ravandoni



Rikard Engberg



Joacim Nilsen



Hajir Seradji

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Baker Tilly Stint AB

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Margareta Olofson
Föreningsrevisor