

Årsredovisning

för

BRF Dalagård

702000-3591

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Dalagård, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende, samt lokaler till nyttjande, utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-03.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten byggdes 1905, och förvärvades av föreningen 1919. Föreningen registrerades 1919-04-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa (25-1318855). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker genom fjärrvärme. Föreningen bekostar uppvärmning och varmvatten.

Fastigheten har installerat ett eget fibernätverk som är anslutet till Stockholms Stadsnät.

Byggnadsår och ytor

Byggnadernas totalyta uppgår till 2 966 kvadratmeter, varav 2 893 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 73 kvadratmeter utgör lokalyta. Av lägenhetsytan upplåts 67 kvadratmeter som hyresrätt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt, samt 1 lokal och 1 lägenhet med hyresrätt.

Byggnadernas tekniska status

En genomgång görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2018 och uppdaterades 2022.

Underhållsplanen är ett verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

RK

PK

Teknisk och ekonomisk förvaltning är utlagd på underentreprenörer, enligt följande:

Ekonomisk förvaltning

- Ekonomisk förvaltning - Botema Fastighets AB
- Lägenhetsförteckning och eventuell pantnotering - Botema Fastighets AB

Teknisk förvaltning

- Teknisk förvaltning - Bo Bra Fastighetsförvaltning AB
- Lokalvård - Bo Bra Fastighetsförvaltning AB
- Löpande underhåll - Bo Bra Fastighetsförvaltning AB
- Hissar - Hissgruppen AB
- Tvättmaskiner - AT Drift AB
- Plåtslageri - CC Plåt & Tak AB

Fastighetsnät

- Stockholm Stadsnät AB



Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyten kök	1979
Omputsning av fasad	1987
Utvändig målning av fönster	2002
Renovering av källare	2007
Byte av elserviskabel och ny elcentral	2007
Ny värmeundercentral	2007
Omläggning yttertak	2008
Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter	2008
Ombyggnad av tvättstuga och torkrum	2008
Installation av postboxar	2008
Inredning av vindsvåningar	2008
Stambyte badrum och huvudavloppsstam	2010
- undantag en lägenhet i C uppgången, samt stammen i tre lägenheter i A uppgången. Kvarstår att byta färskvattenledningar i tre lägenheter i A uppgången	
Byte av elstigare - 3-fas till samtliga lägenheter och montering av elmätare i källare	2010
Indragning av fiber till samtliga lägenheter	2010
Byte av stamventiler för värmesystemet, samt montering av nya termostater, luftnipplar, samt och injustering av värmeflödet	2012
Målning av fönster-utvändigt	2014-16
Montering av spaltventiler i enlighet med OVK krav	2014
Partiell omputsning av gårdsfasad	2016
Renovering av grind	2016
Installation av automatiska dörröppnare i A & B portarna	2017
Vattenläcka från takterrasser och dörrpartier korrigerades	2019
Låsbyte (lägenhet & port)	2020
Balkongbygge	2020-2022
Renovering av lokal (inkl. stammar genom lokal)	2021-2022
Ljudisolering av tvättstugan	2022



Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har vi färdigställt renoveringen av vår lokal. Renoveringen inkluderade även bytet av glas för att förbättra energieffektiviteten i lokalen. Renoveringen gav ökade intäkter f.o.m. augusti.

Runt årsskiftet drabbades lägenhet 1001 av en fuktskada i C-uppgången som uppstod i samband med en stamspolning. Vi har genomfört återställande åtgärder för att återställa skadan där kök och badrum bytts ut (färdigställs 2023) och i samband med detta beslutades att ersätta två stammar med en gemensam stam för kök och badrum. Vi har även under året löst ett luktproblem i lägenhet 1003 i A-uppgången.

Under året har vi sett över element och planerat för byte av element som uppvisat tecken på skador. Utöver det har vi optimerat temperaturen för att nå en bättre energieffektivitet och därmed lägre kostnad.

Balkong för lägenhet 1401 i A-uppgången färdigställdes under året. I anslutning till renovering av samma lägenhet uppdagades att stammarna under den lägenheten behövde åtgärdas. Offertunderlag har tagits in och arbetet planeras under 2023.

Miljöarbete

Vi har bytt fönster i lokalen till mer energieffektiva, optimerat värmen och uppmanat medlemmar att isolera fönster där föreningen tillhandahållit isoleringsmaterial.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Framgår i resultaträkningen.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade om att höja avgiften med 15% från och med 2023-01-01. Föreningen avser att höja avgifterna med 2 % per år med start från 2024-01-01.

Lån

Föreningen har lån i Swedbank om sammanlagt 4 400 000. Räntevillkor framgår av not 10.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgick per 2022-12-31 till 128 483 000 kr.

Medlemsinformation

Fyra av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse går att ta del av på föreningens webbplats, www.dalagard.nu

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Max Gordon	Ordförande
Rose-Marie Karlsson	Ledamot (kassör)
Johan Undin	Ledamot (kassör)
Jan Nordlander	Ledamot (sekreterare)
Linda Larsson	Ledamot
Viveca Andersson	Ledamot
Malin Sjöström	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Gotting	Auktoriserad revisor
Mikael Snellman	

Valberedning

Ola Gotting
Carl Jurell
Marianne Isaksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-03-30.

Flerårsöversikt(Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 622	1 510	1 637	1 547	1 493
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)	469	469	469	437	426
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 557	849	849	849	849
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 210	-461	4	-190	-121
Soliditet (%)	38,4	66,1	67,8	71,2	68,8
Sparande per kvm totalyta (kr) *	86	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	3	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	187	0	0	0	0

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 balansomsättning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, eventuella utrangeringar, planerat större underhåll och eventuella jämförelsestörande poster dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen. Visar hur många procentenheter årsavgiften måste höjas vid en procentenhets räntehöjning på föreningens fastighetslån.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	478 845	10 417 524	2 452 764	-7 436 578	-461 230	5 451 325
Disp av föreg års resultat				-461 230	461 230	0
Årets resultat					-2 209 939	-2 209 939
Avsättning till yttre fond			324 405	-324 405		0
Ianspråktagande av yttre fond			-510 000	510 000		0
Belopp vid årets utgång	478 845	10 417 524	2 267 169	-7 712 213	-2 209 939	3 241 386

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott :

balanserat resultat	-7 712 213
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-385 449
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 900 000
årets förlust	-2 209 939
	-8 407 601

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten
behandlas så att
i ny räkning överföres

-8 407 601
-8 407 601

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 621 968	1 553 406
Övriga rörelseintäkter	3	9 400	8 533
Summa rörelseintäkter		1 631 368	1 561 939
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 932 338	-1 166 380
Driftkostnader	5	-290 253	-259 618
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-104 372	-186 290
Personalkostnader	7	-60 151	-61 732
Avskrivningar	8	-373 363	-326 798
Summa rörelsekostnader		-3 760 477	-2 000 819
Rörelseresultat		-2 129 109	-438 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 387	585
Räntekostnader		-86 217	-22 935
Summa finansiella poster		-80 830	-22 350
Resultat efter finansiella poster		-2 209 939	-461 230
Resultat före skatt		-2 209 939	-461 230
Årets resultat		-2 209 939	-461 230



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	8 060 311	6 105 625
Markanläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 060 311	6 105 625

Summa anläggningstillgångar 8 060 311 6 105 625

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		384 288	135 525
Övriga fordringar		3 145	40 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 225	76 713
Summa kortfristiga fordringar		478 658	252 475

Kassa och bank

Kassa och bank		2 286 450	1 911 554
Summa kassa och bank		2 286 450	1 911 554
Summa omsättningstillgångar		2 765 108	2 164 028

SUMMA TILLGÅNGAR 10 825 419 8 269 653

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 228 944

10 896 369

Fond för yttre underhåll

2 267 169

2 452 764

Summa bundet eget kapital

15 496 113

13 349 133

Ansamlad förlust

Balanserad förlust

-7 712 213

-7 436 578

Årets resultat

-2 209 939

-461 230

Summa ansamlad förlust

-9 922 152

-7 897 808

Summa eget kapital

5 573 960

5 451 325

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

4 400 000

2 400 000

Leverantörsskulder

165 070

89 208

Skatteskulder

0

413

Övriga skulder

16 372

4 076

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

670 017

324 631

Summa kortfristiga skulder

5 251 459

2 818 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 825 419

8 269 653

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 209 939	-461 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		373 363	326 798
Betald skatt		2 319	-785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 834 257	-135 217
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-248 764	426 572
Förändring av kortfristiga fordringar		19 848	-7 388
Förändring av leverantörsskulder		75 862	-10 019
Förändring av kortfristiga skulder		357 682	10 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 629 629	284 465
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 000 000	0
Årets kassaflöde		370 371	284 465
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 911 554	1 627 088
Likvida medel vid årets slut		2 281 925	1 911 553



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen och kvartalsvis för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningar	Procent	Antal År
Byggnader	2,00	50
Förbättringsarbeten	5,00	20
Stambyten	2,00	50
Takarbeten	5,00	20
Hissarbeten	2,00	50
Stambytesprojekt	2,00	50
Säkerhetsdörrar	5,00	20
Elarbeten	5,00	20
Värmesystem	5,00	20
Källare/förrådsarbeten	10,00	10
Tvättstuga	10,00	10
Markanläggningar	5,00	20
Termostatbyte	10,00	10
Balkonger	2,00	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 323 988	1 323 989
Hyror bostäder	96 038	94 073
Hyror lokaler	147 149	86 868
Internet	45 639	45 639
Fastighetsskatt lokaler	9 154	2 837
	1 621 968	1 553 406

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 400	8 533
	9 400	8 533

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	-393 499	-80 469
El	-68 814	-44 077
Värme	-408 995	-435 162
Vatten och avlopp	-76 826	-70 684
Sophämtning/renhållning	-18 884	-27 515
Källsortering	-4 200	-3 996
Renovering av butikslokal	-1 961 120	-504 477
	-2 932 338	-1 166 380

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-12 000	-12 045
Obl besiktningkost OVK,hiss	-4 233	-4 006
Hisservice	-27 306	-25 826
Entrémattor	-4 916	-4 638
Övriga fastighetskostnader	-45 884	-19 690
Fastighetsförsäkring	-68 153	-65 479
Kabel-tv	-5 784	-5 578
Bredband	-34 176	-34 176
F-skötsel	-18 000	-18 000
Fastighetsskatt	-54 829	-54 774
Snöröjning	-14 972	-15 406
	-290 253	-259 618

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Porto	-32	-53
Revisionsarvoden	-7 500	-8 500
Soc avgifter revision	-2 357	-2 496
Konsulttjänster	-35 578	-79 773
Fastighetsförvaltning	-44 739	-43 304
Möteskostnader	-5 055	-2 972
Bankkostnader	-3 948	-2 020
Föreningsavgift	-5 162	-5 034
Datakommunikation	0	-294
Förlust Halor	0	-41 844
	-104 371	-186 290

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	-48 300	-47 600
Soc. avgifter	-11 851	-14 132
	-60 151	-61 732

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-13 512	-13 512
Ombyggnad	-313 290	-313 286
Balkonger	-46 561	0
	-373 363	-326 798



Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	1 050 000	1 050 000
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	1 050 000	1 050 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-297 306	-283 794
Årets avskrivningar enligt plan	-13 512	-13 512
Utgående avskrivning enligt plan	-310 818	-297 306
Planenligt restvärde vid årets slut	739 182	752 694
Taxeringsvärde		
Byggnad	37 880 000	31 533 000
Mark	90 603 000	76 582 000
	128 483 000	108 115 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	127 000 000	107 000 000
Lokaler	1 483 000	1 135 000
	128 483 000	108 135 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	10 607 619	10 607 619
Nyanskaffningar, balkonger	2 281 488	0
Utgående anskaffningsvärde	12 889 107	10 607 619
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 254 688	-4 941 402
Årets avskrivningar enligt plan	-359 851	-313 286
Utgående avskrivning enligt plan	-5 614 539	-5 254 688
Planenligt restvärde vid årets slut	7 274 568	5 352 931
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	739 182	752 694
Ombyggnad	7 321 129	5 352 931
	8 060 311	6 105 625

Not 10 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - markanläggning	712 843	712 843
Utgående anskaffningsvärde	712 843	712 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-712 843	-712 843
Utgående avskrivning enligt plan	-712 843	-712 843
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB, 2850189982	2,739	2023-01-28	700 000	700 000
Swedbank Hypotek AB, 2852137575	3,551	2023-02-28	1 700 000	1 700 000
Swedbank Hypotek AB, 2954703035	3,288	2023-02-28	2 000 000	
			4 400 000	2 400 000
Räntan är rörligt 3-månadersränta				
Kortfristig del av långfristig skuld			4 400 000	2 400 000

Enligt direktiv som kom under 2021 ska lån som har slutbetalningsdag inom ett år klassas som kortfristig. Föreningen har inte för avsikt att slutföra lånen under 2023.

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 400 000	3 270 000
	4 400 000	3 270 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Planerade större underhållsarbeten

Renovering av badrumsstammen i fyra lägenheter i A-uppgången (lgh 1003, 1101, 1201, 1301)

Byte av skadade element planeras under 2023.

Färdigställande av lägenhet 1001 i C-uppgången med anledning av fuktskada.

Underskrifter

Stockholm



Max Gordon
Ordförande



Johan Undin



Rose-Marie Karlsson

Jan Nordlander



Linda Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

14 mars 2023



Christina Götting
Auktoriserad revisor



Mikael Snellman
Revisor