

Årsredovisning för
Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje
769615-0122

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Denis Samoilenko	Styrelseledamot, Ordförande
Irina Jungsin	Styrelseledamot
Johan Kjellström	Styrelseledamot
Cecilia Spele	Styrelseledamot
Per Öberg	Styrelsesuppleant
Eva Holmqvist	Styrelsesuppleant
Johan Tidström	Styrelsesuppleant

Revisor

Robert Malmer, MT Revision AB

Valberedning

Siw Öbrant	Ordinarie
Anette Markne	Ordinarie

Verksamheten

Föreningen upplåter 57 bostadslägenheter med bostadsrätt och 7 bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter 11 lokaler varav 5 av större format, de övriga små förråd med hyresrätt. Föreningen upplåter 74 garageplatser och 45 p-platser.

Allmänt

Föreningen äger bostadsfastighet och tomtmark med beteckningen Kv Spettet 20, Dalgatan 5-11A i Södertälje kommun. Fastigheten förvärvades i november 2006.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa med styrelseansvarsförsäkring.

Årets underhåll

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under perioden.

Planerade aktiviteter för 2020

Föreningen kommer att genomföra ett stambyte samt våtrumsrenoveringar i fastighetens samtliga lägenheter och lokaler. Arbetet kommer att påbörjas i början av mars 2020 och beräknas vara helt färdigställt månadskiftet augusti/september 2020.

Handwritten signatures and initials:
A
DS
CS
B

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 228	4 223	4 281	4 237
Resultat efter finansiella poster	719	1 096	1 300	-117
Soliditet (%)	45,6	44,8	42,5	41,3
Kassalikviditet (%)	624,4	486,6	217,4	78,8

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 199	853	57 154	-58 898	1 096	31 404
Resultatdisposition enligt föreningsstämma		134		962	-1 096	0
Årets resultat					719	719
Belopp vid årets utgång	31 199	987	57 154	-57 936	719	32 123

Handwritten signatures:
A S
b U

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-57 936 342
årets vinst	719 251
	-57 217 091

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	144 000
uttag ur yttre fond	-473 782
i ny räkning överföres	-56 887 309
	-57 217 091

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

U. S.

U.

+

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 227 717	4 223 166
Övriga rörelseintäkter	3	9 428	10 320
Summa rörelseintäkter		4 237 145	4 233 486
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 551 236	-2 154 349
Övriga externa kostnader	5	-31 495	-54 139
Personalkostnader och arvoden	6	-64 436	-63 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 464	-287 539
Summa rörelsekostnader		-2 930 631	-2 559 629
Rörelseresultat		1 306 514	1 673 857
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 337	-578 369
Summa finansiella poster		-587 263	-578 295
Resultat efter finansiella poster		719 251	1 095 562
Resultat före skatt		719 251	1 095 562
Årets resultat		719 251	1 095 562

R

John DS
CS
D

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	64 821 902	65 099 966
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	5 400
Summa materiella anläggningstillgångar		64 821 902	65 105 366
Summa anläggningstillgångar		64 821 902	65 105 366
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 084	3 741
Övriga fordringar		527	526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 806	105 338
Summa kortfristiga fordringar		118 417	109 605
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		5 552 093	4 932 441
Summa kassa och bank		5 552 093	4 932 441
Summa omsättningstillgångar		5 670 510	5 042 046
SUMMA TILLGÅNGAR		70 492 412	70 147 412

R

JS

JS

JS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 198 800	31 198 800
Fond för yttre underhåll		987 209	853 409
Övriga fonder		57 154 098	57 154 098
Summa bundet eget kapital		89 340 107	89 206 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-57 936 342	-58 898 104
Årets resultat		719 251	1 095 562
Summa fritt eget kapital		-57 217 091	-57 802 542
Summa eget kapital		32 123 016	31 403 765
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		37 461 250	37 707 500
Summa långfristiga skulder		37 461 250	37 707 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		205 000	205 000
Leverantörsskulder		97 055	97 110
Skatteskulder		15 299	9 643
Övriga skulder		114 746	129 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		476 046	594 648
Summa kortfristiga skulder		908 146	1 036 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 492 412	70 147 412

R

JS
JA
CF
J

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5	(0,5)
Markanläggning	5,0	(5,0)
Takomläggning	2,5	(2,5)
Entredörrar	5,0	(5,0)
Värmecentral	5,0	(5,0)
Maskiner	10,0	(10,0)
Möbler	20,0	(20,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 226 581	2 208 448
Hyror	1 991 123	2 001 348
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 995	13 365
Övriga hyresintäkter	18	5
	<u>4 227 717</u>	<u>4 223 166</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övrigt	9 428	10 320
Summa	<u>9 428</u>	<u>10 320</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	118 617	142 946
Städning	60 225	58 122
Tillsyn, besiktning, kontroller	108 829	103 531
Trädgårdsskötsel	14 338	14 201
Snöröjning	43 088	48 650
Reparationer	58 216	113 012
El	91 820	85 534
Uppvärmning	666 728	659 842
Vatten	129 636	138 464
Sophämtning	91 701	95 714
Försäkringspremie	80 584	72 771
Självrisk	-	54 600
Fastighetsavgift bostäder	88 128	85 568
Fastighetsskatt lokaler	64 000	58 000
Övriga fastighetskostnader	20 766	24 229
Kabel-tv/Bredband/IT	227 328	227 328
Förvaltningsarvode ekonomi	146 480	143 006
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 219	250
Panter och överlåtelser	10 695	8 360
Juridiska åtgärder	32 879	5 750
Övriga externa tjänster	16 177	14 471
	<u>2 077 454</u>	<u>2 154 349</u>
Underhåll		
Bostäder	239 061	-
Tvättstuga	22 763	-
Stambyte	211 958	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 551 236</u>	<u>2 154 349</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'J'.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	1 368	2 421
Lokalhyra	628	-
Konsultarvode	10 390	53 813
Revisionarvode	19 109	-2 095
Summa	31 495	54 139

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	14 436	13 602
	64 436	63 602

Föreningen har ingen anställd under året

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	49 481 574	49 481 574
-Ombyggnad	569 500	569 500
-Mark	18 214 917	18 214 917
-Markanläggning	49 425	49 425
	68 315 416	68 315 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 215 450	-2 937 386
-Årets avskrivning enligt plan	-278 064	-278 064
	-3 493 514	-3 215 450
Redovisat värde vid årets slut	64 821 902	65 099 966
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 400 000	34 800 000
Mark	12 600 000	9 800 000
	48 000 000	44 600 000
Bostäder	41 600 000	38 800 000
Lokaler	6 400 000	5 800 000
	48 000 000	44 600 000

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 735	67 735
	67 735	67 735
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-62 335	-52 860
-Årets avskrivning enligt plan	-5 400	-9 475
	-67 735	-62 335
Redovisat värde vid årets slut	-	5 400

Not 9 Kassa och bank

	2019	2018
Kassa	1 119	1 119
Sparkonto	1 397 482	1 789 891
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 153 492	3 141 431
Summa	5 552 093	4 932 441

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Danske Bank	3-månaderslån	1,39%	5 202 500	5 242 500
Danske Bank	2021-09-30	1,61%	32 463 750	32 670 000
			37 666 250	37 912 500
Årets amortering			-205 000	-205 000
			37 461 250	37 707 500

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

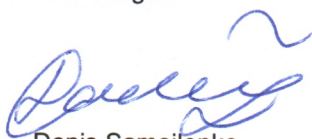
Stockholm 2020-06-01



Irina Jungsin



Johan Kjellström



Denis Samoilenko



Cecilia Spele

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2020 .



Robert Malmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalgatan 5-11 i Södertälje

Org.nr 769615-0122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalgatan 5-11 i Södertälje för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalgatan 5-11 i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2 juni 2020



Robert Malmer
Auktoriserad revisor