



# Årsredovisning 2022



## Brf Plommongården Dalen

Org nr 769616-3083

**fastum**

 S1xRb888mh-BkZR-18Im2

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220



# Plommongården

## Verksamhetsberättelse

### Året i korthet

Det har varit ännu ett intensivt år i föreningen. Under hösten har vi installerat tre nya ventilationsaggregat på vindarna i höghusdelen. Aggregaten har också försetts med ny styr- och övervakningsutrustning. Att byta aggregat var en av tyngre rekommendationerna i förra årets energideklaration. Arbetet omfattar även rengöring av frånluftskanaler i samtliga lägenheter, efterföljande injustering av ventilationen i alla lägenheter och en avslutande obligatorisk ventilationskontroll, OVK. De avslutande delarna av arbetet kommer att utföras efter årsskiftet.

Årets andra stora projekt har varit installationen av ett modernt och betydligt säkrare passersystem, med porttelefon istället för portkod och med nya nyckelbrickor som ger boende tillträde till den egna porten samt till cykelrum och övriga utrymmen med kortläsare där var och en har behörighet att passera. Bokningen av tvättstugan ingår i det nya systemet och bokning kan nu även ske via nätet.

Årets tredje projekt inleddes förra året och har följt oss även hela det här året: Förberedelserna inför ombyggnaden av förskolelokalen till fem bostadsrätter. Det bygglov vi beviljades under sommaren omfattar även en liten etta där föreningen tidigare hade sitt kontor i port 8. Avtal om ombyggnad och försäljning av lägenheterna tecknades med en entreprenör i februari. Efter Hyresnämndens beslut i september att bevilja förskoleägaren ett halvårs uppskov med avflyttningen kommer vi att kunna se det praktiska ombyggnadsarbetet inledas i april nästa år. Den processen beräknas ta ungefär ett år.

Några avslutande ord om utemiljön: Den här sommarens rika blomsterprakt i rabatterna, efter förra höstens nyplaneringar, har varit en fröjd att skåda och har lockat många förbipasserande att ta fram kameran. Vi har också fått en pergola på plats på gräsytan framför låghuslängan, med en rabatt av rådhushvin som så småningom kommer att täcka både spaljé och takribbor. Tyvärr har det ymniga snöfallet i mitten av november drygt en halvmeter blöt och tung snö föll på ett par dagar gått hårt åt växtligheten på gården och knäckt ett antal grenar på våra vackra gamla träd. Hur växterna har klarat sig vet vi först i vår, men förhoppningsvis är blomsterprakten tillbaka nästa sommar.

## 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 de flesta andra föreningar i Dalen inte betalar någon tomträttsavgäld, och därmed inte heller drabbas om avgälden höjs.

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 förråd. Förskolelokalen och en mindre kontorslokal kommer under 2023 att byggas om till lägenheter som säljs som bostadsrätter

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 9 528 kvm, varav 8 720 kvm är boyta (bostadsrättsyta 7 849 kvm och hyresrättsyta 883 kvm), 540 kvm lokalyta och 268 kvm övrig yta.

Lägenheternas storlek exklusive kök fördelas enligt följande:

<i>1 rum</i>	<i>2 rum</i>	<i>3 rum</i>	<i>4 rum</i>	<i>5 rum</i>	<i>6 rum</i>
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 och ansvarsförsäkring för styrelsen. Anticimex trygghetspaket tecknas separat för treårsperioder. I trygghetspaketet ingår besiktning med rapport av alla lägenheter vart tredje år, vid behov skadebesiktning och fuktmetning med rapport samt rådgivning och även ersättning för självrisk.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB ända sedan bostadsrättsföreningen köpte fastigheten av Svenska Bostäder. Den 1 september såldes dock Arcada till Fastum AB, som under hösten gradvis har övertagit ansvaret för förvaltningen. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med stöd av en fastighetsförvaltare med enskild firma utan anställda som föreningen har ramavtal med sedan 2020. Avtalet omförhandlades under 2021 och har sedan dess omfattat 120 timmar per månad med möjlighet till överenskommelse om ytterligare tid. Vid större arbeten anlitas separata entreprenörer. I slutet av året upphörde dock fastighetsförvaltaren utan förvarning att utföra de avtalade tjänsterna. Styrelsen har därför sagt upp det avtalet och istället anlitat den nya ekonomiska förvaltaren Fastum även för teknisk förvaltning.

Vid sidan om dessa båda avtal har föreningen även ett antal avtal om specifika tjänster. Vi anlitar AB Solbrudens Trädgårdar för trädgårdsskötsel året runt. Med Avloppsteknik Svenska AB har vi avtal om rensning av stammar och stick i alla lägenheter. I avtalet ingår fem års garanti avseende avrinning i stammar och två års garanti om motsvarande i lägenheternas stickledning. I samband med installation av ny hiss i en av portarna förra året tecknade föreningen ett nytt serviceavtal med Hissgruppen AB. För städning av trapphus och andra allmänna utrymmen anlitar vi sedan många år Sveing AB och för snöröjning och halkbekämpning ABC Fasadvård AB.

### Uppvärmning

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

## **Sophantering**

Hushållssopor kastas i sopnedkast som är anslutna till en sopsuganläggning som är gemensam för hela Dalen. Sedan 2017 förvaltas anläggningen av Dalens samfällighetsförening. Kostnader för drift och underhåll av anläggningen fördelas mellan fastighetsägarna enligt fastställda andelstal. Vår förenings andelstal är 4,9.

Från nästa år ska alla samfälligheters tjänster beläggas med 25 procent moms, vilket innebär högre avgift för sopsugen för alla fastighetsägare. Samtidigt har anläggningen renoverats under året och samfälligheten hoppas därför på något lägre driftkostnader under 2023. För att fördela driftkostnaden mer rättvist har samfällighetens styrelse under året beslutat att kostnader för stopp i systemet ska debiteras ansvarig förening, när ansvaret för stoppet går att fastställa.

Sopsuganläggningen kommer även att kunna hantera återvinning av matavfall så snart den nya sorteringsanläggningen i Högdalen tas i drift, vilket beräknas ske i juli 2024. Till dess har alla fastighetsägare som är anslutna till sopsugen dispens från kravet på återvinning av matavfall, som träder i kraft den 1 januari 2023.

För källsortering finns en återvinningsstation i korsningen Åstorpsringen — Kyrkogårdsvägen. För grovsopor ordnar föreningen en stor container minst två gånger om året.

## **TV och bredband**

Samtliga lägenheter är sedan 2013 anslutna till ett fastighetsnät för bredband via Ownit. Detta, liksom Tele2:s utbud för TV, ingår i avgiften respektive hyran. Sedan de analoga TV-sändningarna upphörde helt i september 2020 krävs en digitalbox från Tele2 även för tillgång till grundutbudet.

## **Skyddsrum**

I fastigheten finns ett skyddsrum i källaren under Tjappgränd 6. Det är avsett och utrustat för 210 personer. Skyddsrummet är inte avsett specifikt för oss på Plommongården. Om Sverige drabbas av krig blir alla skyddsrum "allmän plats". Det innebär att vem som helst kan söka skydd i vilket skyddsrum som helst, i hela landet. Som fastighetsägare är vi ansvariga att se till att skyddsrummet har nödvändig utrustning. Till vardags används det som förråd för ett antal lägenheter, men vi ska kunna göra om det till ett fungerande skyddsrum på två dygn.

Med anledning av Rysslands invasion av Ukraina i slutet av februari, det alltjämt pågående kriget och det allmänt försämrade säkerhetsläget har Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) genomfört besiktningar av skyddsrum i hela landet. Fastighetens skyddsrum besiktigades i oktober, men inventerades och försågs med kompletterande utrustning av styrelsen redan tidigt under våren.

## Teknisk 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
2009-2010	Renovering och utvändig målning av alla fönster, även invändig målning i hyreslägenheterna
2011	Omfattande omdaning och modernisering av utemiljön
2013	Fastighetsnät med bredbandsanslutning i alla lägenheter
2014	Underhållsplan upprättad för tjugoårsperioden 2014-2033
2015	Besiktning och reparation av taken
2015	Rörelsestyrd belysningsarmatur i trapphusen
2016	Renovering av garaget
2017	Målning av samtliga yttertak och byte av stuprör
2017	Renovering av badrum i alla hyreslägenheter
2018-2019	Målning av alla trapphus
2018-2019	Renovering av klubblokalen
2019	Postboxar i höghusens entréer och på staketen vid låghusen
2020	LED-armatur på vindar och i kulvertar samt rörelsestyrd LED-armatur i förrådsgångar
2020	Ny utrustning i tvättstugan — två tvättmaskiner och båda torktumlarna utbyta
2021	Rensning av alla avloppsstammar och stick för återställande av ursprungligt flöde
2021	Ny hiss i Täppgränd 8
2021	Upprustning av alla planteringsytor och växter på gården, installation av grill
2021	Energideklaration
2021	Fullt utrustat kök istället för pentry i klubblokalen
2022	Nya ventilationsaggregat i höghusdelen av fastigheten (tre FTX-aggregat)
2022	Ny styr- och övervakningsutrustning för de nya aggregaten
2022	Nytt passersystem med porttelefoner och nya nyckelbrickor istället för portkod
2022	Ny bokningsterminal för tvättstugan, med möjlighet att boka via nätet
2022	Laddboxar för elbilar tre i garaget och två på parkeringsdäcket
2022	Pergola på gräsytan

## 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 6 december 2021.

### Medlemshushåll och överlåtelser

Under 2022 har fem överlåtelser med tillträden genomförts. Antalet medlemshushåll är oförändrat 85.

### Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 19 maj 2022. Föreningen har också genomfört en extra stämma, den 26 oktober, för att fatta beslut om nya andelstal som ska träda i kraft i samband med ombyggnaden av förskolelokalen till bostadsrätter.

### 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.

Pia Sundqvist, ordförande  
Fred Wilhelmsson, vice ordförande  
Fredrik Andersson, ekonomiansvarig  
Baharan Kazemi, sekreterare fram till årsstämman  
Pia Carlstedt, ersättare fram till årsstämman, därefter ledamot och sekreterare  
Marta Döry, ledamot  
Natalie Jellinek, ledamot  
Alejandro Leiva, ledamot  
Gustaf Ugglå, ersättare från årsstämman

### 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 och Anna Bieler till valberedning.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under året genomfört femton protokollförda sammanträden (protokoll nummer 257-271), varav ett konstituerande möte i anslutning till årsstämman.

## Information och kommunikation

Styrelsen strävar efter att hålla alla medlemmar och hyresgäster välinformerade och uppdaterade om sådant som händer i föreningen och sådant som påverkar vardagen på Plommongården. Föreningens hemsida utgör en viktig informationskanal. Den uppdateras löpande och alla påminns med jämna mellanrum om att besöka den. Under våren har hemsidan bland annat kompletterats med information om skyddsrummet. Viktigt information sprids även via nyhetsbrev som delas ut till alla hushåll och information på anslagstavlor i trapphusen.

Styrelsen är också tillgänglig via e-post och har daglig kontakt med boende i frågor av olika slag. Från de olika funktionsbrevlådorna för felanmälan, klubblokalen, parkeringsplats och kontakt med styrelsen skickas automatiska svarsmejl för att ytterligare förbättra informationen till alla som hör av sig. I det automatiska svaret från klubblokal@ finns en länk till hemsidan, som visar när lokalen är bokad.

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

## Arbetsgrupper

Föreningen har i nuläget inga arbetsgrupper, men några medlemmar har börjat undersöka om det finns intresse att bilda en trivselgrupp. På medlemmarnas initiativ ordnades en trivselkväll i slutet av november och flera aktiviteter planeras.

## Ekonomi

### Ekonomi i korthet

Ekonomi är bra både på kort och lång sikt. Föreningens likviditet är god med cirka 4 mnkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande låga 15 procent av taxeringsvärdet. Bankskulden är nu 28 mnkr vilket motsvarar lite drygt 3 600 kr/kvm bostadsrättsyta, en nivå som bedöms som en mycket låg skuldsättning. Intäkterna är stabila och i nivå med föregående år men drift- och underhållskostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Sparandet för underhåll, det så kallade 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 ekonomi bra ut.

För att bibehålla föreningens sunda ekonomi behöver vi rusta oss för det allt kärvare ekonomiska läget i Sverige och omvärlden, med stigande kostnader för räntor, el och fjärrvärme, liksom generella kostnadsökningar på varor och tjänster. Det osäkra läget, med nedåtgående priser på bostadsrätter, befaras även negativt påverka utfallet av projektet att omvandla förskolelokalen till bostadsrätter. Utifrån denna samlade bild har styrelsen fattat beslut inför nästa år om en höjning av medlemsavgiften med 10 procent, och även en höjning av parkeringsavgifterna, med 50 procent för boende och med 20 procent för externa förhyrare, vars avgifter sedan tidigare är betydligt högre än för boende. Höjningarna träder i kraft vid årsskiftet. I linje med Fastighetsägarna har styrelsen yrkat på en hyreshöjning om 9,5 procent i den pågående förhandlingen om 2023 års hyror.

### Årsavgift och hyra

Årsavgifterna förändrades senast den 1 juli 2017, med en höjning med 5 procent. Hyran för hyreslägenheterna höjdes den 1 januari 2022 med 1,80 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 utgifter för löpande drift samt reservering för underhåll enligt underhållsplan. Den samlade årsavgiften fördelas mellan medlemshushållen baseat på lägenheternas andelstal. Styrelsen 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 26 mnkr, vilket är en effekt av att vissa av byggnadens större komponenter närmar sig sin livscykelgräns efter 50-60 år. Det är alltid svårt att avgöra 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, så som föreningen gjorde förra året genom att rensa avloppsstammarna istället för att byta ut dem, men det behöver vägas mot drift- och andra praktiska problem som kan uppstå och inverka negativt på boendet.

## Finansiering

Föreningen sparar tillfredsställande för att klara framtida underhåll och använder i stor utsträckning de sparpengar som inte behövs till underhåll för stunden för att amortera på lånen. Den nu påbörjade konverteringen av förskolelokalen och eventuella ombildningar av befintliga hyresrätter till bostadsrätter som ger inbetalda insatser kan också tillföra föreningen kapital och komma att minska lånebehovet vid större underhåll. 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 tecknat ett lån om 3,0 mnkr med 90 dagars bindningstid hos Handelsbanken för att finansiera de nya ventilationsaggregaten. Vid omsättningen den 1 december av ett av föreningens lån, om 3,395 mnkr, valde styrelsen också 90 dagars bindningstid.

Föreningens lån per den 31 december 2022 var 28 mnkr, vilket utgör 15 procent av taxeringsvärdet. Lånesumman är uppdelad på flera lån och 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 184 075 000 kr, varav 81 231 000 kr utgör markvärde och 102 844 000 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 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler som för närvarande är 5 075 000 kr.

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 127 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser med tillträden skett och 9 medlemmar har därav utträtt och 11 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 129 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	7 482	7 428	7 352	7 356	7 424
Resultat efter finansiella poster tkr	-3 647	-1 515	1 237	-35	860
Soliditet procent	79	81	81	75	75
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	653	653	653	653	653
Bostadshyror kr / kvm hyresrättsyta	1 093	1 115	1 095	1 080	974
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 215	1 184	1 179	1 156	1 132
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	3 589	3 230	3 253	4 449	4 502
Belåningsgrad procent (skuld / taxeringsvärde)	15	16	16	22	28
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	238	222	299	224	299
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	162	162	162	162	162
Totala underhållsreserver tkr	1 820	4 310	4 679	718	0

Ovanstående nyckeltal förklaras närmare under rubriken Nyckeltalsdefinitioner, se redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 7 849 kvm, hyresrättsyta 883 kvm, lokalyta 540 kvm och total byggnadsyta 9 528 kvm.

### Förändringar i eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	119 661	3 068	4 394	-14 123	-1 515	<b>111 485</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 545	-575	-971	<b>0</b>
Nyttjande yttre fond			-2 486		2 486	<b>0</b>
Årets resultat					-3 647	<b>-3 647</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>119 661</b>	<b>3 068</b>	<b>3 453</b>	<b>-14 698</b>	<b>-3 647</b>	<b>107 838</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 697 650
årets förlust	-3 646 817
	<b>-18 344 467</b>

behandlas så att	
Till fond för yttre underhåll avsättes	1 545 477
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-3 453 717
i ny räkning överföres	-16 436 227
	<b>-18 344 467</b>

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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		7 481 818	7 427 991
Övriga rörelseintäkter		111 680	203 514
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1</b>	<b>7 593 498</b>	<b>7 631 505</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-9 284 623	-7 075 215
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-265 938	-467 361
Styrelsearvodeskostnader	7	-141 672	-125 625
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 157 362	-1 145 740
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 849 595</b>	<b>-8 813 941</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 256 097</b>	<b>-1 182 436</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		997	11
Räntekostnader	8	-391 717	-332 518
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-390 720</b>	<b>-332 507</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 646 817</b>	<b>-1 514 943</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>9</b>	<b>-3 646 817</b>	<b>-1 514 943</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	132 854 186	133 788 860
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		16 902	200
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	368 928	3 049 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		288 078	244 981
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>673 908</b>	<b>3 294 781</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 720 491	1 374 953
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 394 399</b>	<b>4 669 734</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 248 585</b>	<b>138 458 594</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		119 661 336	119 661 336
Upplåtelseavgifter		3 067 857	3 067 857
Fond för yttre underhåll		3 453 717	4 393 885
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 182 910</b>	<b>127 123 078</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-14 697 650	-14 122 875
Årets resultat		-3 646 817	-1 514 943
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 344 467</b>	<b>-15 637 818</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>107 838 443</b>	<b>111 485 260</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
	13	3 349 618	10 643 910
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	24 824 078	14 711 122
Leverantörsskulder		465 622	729 938
Övriga skulder		13 213	16 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		757 611	871 926
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 060 524</b>	<b>16 329 424</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 248 585</b>	<b>138 458 594</b>

## 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
Laddstolpar	10%/10 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 (%)

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 126 971	5 126 971
Hyror bostäder	956 265	984 645
Hyror lokaler	656 256	639 375
Hyror parkering/garage	709 787	652 663
Övriga intäkter	20 105	10 715
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	16 613	17 136
Försäkringsersättning	107 502	0
Erhållet bidrag för hissbyte	0	200 000
	<b>7 593 499</b>	<b>7 631 505</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Fastighetsskötsel entreprenad	704 575	798 959
Snöröjning/sandning	107 400	101 449
Städning grundavtal	113 326	113 482
Hiss	28 828	23 087
Kontroll och tillsynsavgift	0	15 000
Bevakning	0	14 331
Störningsjour och larm	9 178	12 151
OVK ( Obligatorisk ventilations kontroll)	0	20 000
Skötsel gård	252 277	169 953
Serviceavtal	0	2 321
Förbrukningsmaterial	26 660	60 145
Förbrukningsinventarier	16 485	0
	<b>1 258 729</b>	<b>1 330 878</b>



### Not 3 Reparationer

	2022	2021
Reparation hyreslägenheter	6 796	22 619
Reparation hyreslokaler	21 750	9 960
Reparation portar	11 958	14 040
Reparation tvättstuga	9 525	18 121
Reparation VVS	14 877	31 734
Reparation värmeanläggning	2 225	0
Reparation hissar	50 640	40 366
Reparation ventilation	6 329	0
Reparation tak	56 225	0
Reparation vattenskada	14 684	82 118
Övriga reparationer	143 650	138 752
	<b>338 659</b>	<b>357 710</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll byggnad allmänt	4 480	0
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	411 984	573 472
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	452 508	118 973
Periodiskt underhåll portar och ingångspartier	5 981	21 841
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	20 833
Periodiskt underhåll värmeanläggning	116 616	0
Periodiskt underhåll ventilation	3 722 525	13 850
Periodiskt underhåll stammar	0	553 640
Periodiskt underhåll hissar	4 804	914 219
Periodiskt underhåll fönster	31 587	0
Periodiskt underhåll fasader	5 000	0
Periodiskt underhåll mark	4 244	268 817
	<b>4 759 729</b>	<b>2 485 645</b>

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	342 440	279 183
Uppvärmning	1 264 021	1 337 393
Vattenkostnader	304 360	279 997
Sophämtning, sopsug, grovsopor (extra deb 112 tkr samfällid sopsug)	178 553	294 024
Fastighetsförsäkring	380 516	359 308
Kommunikation	170 125	169 051
Fastighetsskatt	193 536	182 026
Försäkringsskador	93 955	0
	<b>2 927 506</b>	<b>2 900 982</b>

### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	95 360	93 072
Revisionsarvode (extern)	32 818	54 838
Juridiska åtgärder	64 225	225 348
Kontorskosmaterial och trycksaker	4 217	7 573
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	16 613	17 136
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	14 003	13 795
Bankavgifter	1 550	1 550
Kostnader för styrelsemöten	788	975
Övriga förvaltningskostnader	36 364	53 074
	<b>265 938</b>	<b>467 361</b>

### Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2022	2021
Styrelsearvoden	109 300	98 189
Sociala avgifter	32 372	27 436
	<b>141 672</b>	<b>125 625</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostn för fastighetslån	391 501	332 447
Övriga räntor och finansiella kostnader	216	71
	<b>391 717</b>	<b>332 518</b>

### 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.

	2022	2021
Årets resultat	-3 646 817	-1 514 943
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 157 362	1 145 740
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	4 759 729	2 485 645
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>2 270 274</b>	<b>2 116 442</b>

Byggnadsytan är 9 528 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 238 kr/kvm (222 kr/kvm)

Hur stort 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Inköp	222 688	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 497 443</b>	<b>146 274 755</b>
Ingående avskrivningar	-12 485 895	-11 340 155
Årets avskrivningar	-1 157 362	-1 145 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 643 257</b>	<b>-12 485 895</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132 854 186</b>	<b>133 788 860</b>
Taxeringsvärden byggnader	102 844 000	84 192 000
Taxeringsvärden mark	81 231 000	73 296 000
	<b>184 075 000</b>	<b>157 488 000</b>
Bokfört värde byggnader	86 725 328	87 660 002
Bokfört värde mark	46 128 858	46 128 858
	<b>132 854 186</b>	<b>133 788 860</b>

### Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	310 421	3 015 900
Fordringar Skatteverket	58 507	30 731
Kortfr fordran på anställda	0	2 969
	<b>368 928</b>	<b>3 049 600</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,30	2023-03-01	3 000 000	3 419 954
Stadshypotek	1,64	2023-06-01	8 515 410	8 604 578
Stadshypotek	3,45	2023-02-10	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek	3,39	2023-03-01	3 395 000	3 430 000
Stadshypotek	0,54	2023-07-30	2 128 500	2 150 500
Stadshypotek	1,37	2025-03-01	3 384 786	0
			<b>28 173 696</b>	<b>25 355 032</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			24 824 078	14 711 122

Lånens syfte är långfristigt, men regelverket kräver numer att lån för omförhandling kommande år skall samt kommande års amorteringar klassificeras som kortfristig.

### Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
	<b>41 500 000</b>	<b>41 500 000</b>

Enskededalen

Pia Sundqvist  
Ordförande

Alejandro Leiva Wenger

Natalie Jellinek

Pia Carlstedt

Marta Döry

Fredrik Andersson

Fred Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2023 08:42

SENT BY OWNER:

Gabriel Mousa • 26.04.2023 09:43

DOCUMENT ID:

BkZR-181m2

ENVELOPE ID:

S1xRb888mh-BkZR-181m2

DOCUMENT NAME:

1762 Brf Plommongården Dalen 220101-221231.pdf

21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIA SUNDQVIST pia.sundqvist@plommongarden.se	Signed Authenticated	26.04.2023 09:45 26.04.2023 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/25) IP: 217.21.226.226
2. MARTA DÖRY marta.dory@plommongarden.se	Signed Authenticated	26.04.2023 13:29 26.04.2023 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/28) IP: 83.185.39.134
3. FRED WILHELMSSON fred.wilhelmsson@plommongarden.se	Signed Authenticated	26.04.2023 20:17 26.04.2023 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/22) IP: 94.137.124.200
4. Bengt Fredrik Linus Andersson fredrik.andersson@plommongarden.se	Signed Authenticated	26.04.2023 20:24 26.04.2023 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/23) IP: 88.131.66.44
5. PIA CARLSTEDT pia.carlstedt@plommongarden.se	Signed Authenticated	26.04.2023 20:38 26.04.2023 20:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/08) IP: 94.137.124.206
6. ALEJANDRO LEIVA WENGER alejandro.leiva@plommongarden.se	Signed Authenticated	26.04.2023 22:56 26.04.2023 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/19) IP: 94.137.124.235
7. Natalie Jellinek natalie.jellinek@plommongarden.se	Signed Authenticated	27.04.2023 07:02 27.04.2023 07:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/11/22) IP: 94.137.124.233
8. Josef Hagsten josef.hagsten@se.gt.com	Signed Authenticated	27.04.2023 08:42 27.04.2023 08:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/22) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed