

Årsredovisning för  
**BRF Dalripan**  
716000-0159

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dalripan, 716000-0159, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 1995-11-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

### Styrelsen har bestått av följande personer:

Suzann Westin  
Marika Högberg  
Hanna Käck  
Svante Edenius  
Anne Renegård

### Suppleant

Carina Hed-Pekola

### Revisor

Alexandra Lindqvist

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Näsbypark 5:59.

Fastigheten byggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus med 15 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i Tkr 2016-12-31
Nettoomsättning	977	1 009	1 027	980	946
Resultat efter finansiella poster	22	-160	30	32	-
Rörelsemarginal %	7,2	-13	5,4	0,6	2,9
Balansomslutning	5 985	1 583	1 648	1 640	1 688
Avkastning på sysselsatt kapital %	1,2	-9,4	3,8	3,7	1,8
Avkastning på eget kapital %	0,9	21,4	-5,2	-5,2	-
Soliditet %	40	-47	-36	-38	-38

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Året inleddes med att en OVK-besiktning skedde av fastigheten. I besiktningen framkom att diverse åtgärder behövde genomföras för att fastigheten skulle bli godkänd. Föreningen har under året åtgärdat dessa felaktigheter och fastigheten har nu en godkänd OVK.
- Kodlåsterterminalen till trappuppgångens ytterdörr har servats.
- En energibesiktning genomfördes av fastigheten.
- Lägenheterna vid loftgången och i trapphuset, med tillhörande utrymmen, har fått nya element installerade. Efter installationen genomfördes omfattande injusteringar av värmesystemet för att få en så optimal inomhustemperatur som möjligt, till lägsta möjliga förbrukning.
- Fiber har installerats till huset där de lägenhetsinnehavare som så önskade har fått fiber indraget till lägenheterna.
- Avloppsteknik har spolat husets stammar och stickledningar.
- En vattenutkastare har installerats på utsidan av huset så att alla föreningens medlemmar har tillgång till vatten utomhus.
- Styrelsen beslutade att börja debitera de parkeringsplatser som har motorvärmare. Under säsongen 2020/2021 debiteras 100 kr per mån, november till och med mars.
- I lägenhet 1102 har det påträffats en fuktskada som även spridit sig till närliggande lägenheter i trapphuset. Insatser genomfördes och fuktskadan är nu åtgärdat.
- En ytterligare belysningsarmatur har installerats i matkällaren.
- Under året har vårstädning samt höststädning anordnats.

Totalt har en överlåtelse skett under året: lägenhet 1108.

Elva protokollförda styrelsemöten hölls under räkenskapsåret.

### Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivn.- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2 118 428	-	275 600	-3 138 701
Uppskrivningsfond, avsättning <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		3 139 000		
Fond för yttre underhåll, avsättning			44 511	-44 511
Årets resultat				21 631
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 118 428</b>	<b>3 139 000</b>	<b>320 111</b>	<b>-3 161 581</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -3 161 581, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Fond för yttre underhåll	61 533
Balanseras i ny räkning	-3 223 114
<b>Summa</b>	<b>-3 161 581</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	977 387	1 008 691
Övriga rörelseintäkter		30 625	-
		<u>1 008 012</u>	<u>1 008 691</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-746 899	-1 026 194
Övriga externa kostnader	4	-87 666	-54 521
Personalkostnader	5	-5 510	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-97 283	-59 534
<b>Rörelseresultat</b>		<u>70 654</u>	<u>-131 558</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-49 024	-28 166
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>21 631</u>	<u>-159 724</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>21 631</u>	<u>-159 724</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>21 631</u>	<u>-159 724</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	5 202 829	1 045 799
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
		<u>5 202 829</u>	<u>1 045 799</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 202 829</u>	<u>1 045 799</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	584
Övriga fordringar		-	8 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 252	22 533
		<u>9 252</u>	<u>31 242</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>772 655</u>	<u>505 656</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>781 907</u>	<u>536 898</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 984 736</u>	<u>1 582 697</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 118 428	2 118 428
Uppskrivningsfond	9	3 139 000	-
Fond för yttre underhåll		320 111	275 600
		<u>5 577 539</u>	<u>2 394 028</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 183 212	-2 978 977
Årets resultat		21 631	-159 724
		<u>-3 161 581</u>	<u>-3 138 701</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 415 958</u>	<u>-744 673</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		-	30 625
		<u>-</u>	<u>30 625</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 345 417	1 895 817
		<u>3 345 417</u>	<u>1 895 817</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		50 400	50 400
Leverantörsskulder		6 268	179 940
Skatteskulder		11 294	6 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 399	163 852
		<u>223 361</u>	<u>400 928</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 984 736</u>	<u>1 582 697</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har under räkenskapsåret bytt redovisningsprincip vilket innebär att byggnaden har delats upp i flera komponenter som skrivs av efter sin förväntade livslängd.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

	År
Byggnader	20-100

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 40-50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 30 år

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegrän

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	516 408	480 384
Lokalhyror	199 247	190 992
Fastighetsskatt	10 440	8 568
P-plats med el	1 200	-
Vatten/Värmeintäkter	311 866	328 747
Avgår: moms på värme/vattendebitering	-62 373	-
Övriga intäkter	599	-
<b>Summa</b>	<b>977 387</b>	<b>1 008 691</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	158 365	171 751
Värme olja	131 793	243 171
Avgår: moms på värme/vattendebitering	-62 373	-
Vatten och avlopp	78 447	58 158
Städning och renhållning	39 410	29 857
Serviceavtal fastighet	13 313	13 313
Reparation och underhåll	274 494	375 984
Övriga underhållskostnader	35 877	46 656
Snöröjning	5 625	18 170
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	36 545	35 765
Försäkring	19 931	19 215
Kabel-TV	15 472	14 154
<b>Summa</b>	<b>746 899</b>	<b>1 026 194</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsmaterial/inventarier	4 812	329
Övriga förvaltningskostnader	10 998	13 693
Revisionsarvode	10 000	-
Redovisningstjänster	37 518	34 500
Övriga externa kostnader	24 338	5 999
<b>Summa</b>	<b>87 666</b>	<b>54 521</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revisionsarvode 2019	5 000	-
Sociala kostnader	510	-
<b>Totalt</b>	<b>5 510</b>	<b>-</b>



**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	49 024	28 166
<b>Summa</b>	<b>49 024</b>	<b>28 166</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 309 632	3 309 632
-Nyanskaffningar	1 115 313	-
Vid årets slut	4 424 945	3 309 632
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 263 833	-2 204 299
-Årets avskrivning	-97 283	-59 534
Vid årets slut	-2 361 116	-2 263 833
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets uppskrivningar	3 139 000	-
Vid årets slut	3 139 000	-
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets slut		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 202 829</b>	<b>1 045 799</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	190 984	190 984
-Avyttringar och utrangeringar	-190 984	-
Vid årets slut	-	190 984
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-190 984	-190 984
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	190 984	-
Vid årets slut	-	-190 984
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 9 Uppskrivningsfond**

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-
Avsättningar som gjorts under året	3 139 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 139 000</b>	<b>-</b>

Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett 2 063 829

**Not 10 Långfristiga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 345 417	201 600
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	1 694 217

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>	
Fastighetsinteckningar	3 434 000
	<u>3 434 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 434 000</b>

**Not 12 Nyckeltalsdefinitioner***Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på sysselsatt kapital:*

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

*Finansiella intäkter:*

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

*Sysselsatt kapital:*

Totala tillgångar - räntefria skulder.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## **Underskrifter**

Täby 2021-

Suzann Westin  
Styrelseordförande

Marika Högberg

Hanna Käck

Svante Edenius

Anne Renegård

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor