



Registrerad av Konungens Befallningshavande över Malmöhus län den 15-december 1938

ÅRSREDOVISNING

För bostadsrättsföreningen Dalen, Malmö, organisationsnummer 746000-1204. Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01--12-31.

Föreningen registrerad 15 december 1938, gällande ekonomisk plan upprättad 21 maj 1941, gällande lydelse av föreningens stadgar registrerad av Bolagsverket 2009-02-20.

Inflyttning i byggnad, ritad av arkitekten Gösta Olsson och uppförd å den friköpta tomten nr 12 i kvarteret 40 Viadukten, ägde rum 1 april 1939. Tomtareal 1902 kvm.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Viadukten 12 i Malmö om 51 bostadsrätter (2414 kvm) varav 2 bostadsrätter lokal (62 kvm). Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-30. Närvarande 7 medlemmar, varav 1 genom fullmakt.

Vid stämman kunde inte en ny styrelse väljas. De av den avgående styrelsen som var närvarande förklarade sig dock villiga att handha de löpande ärendena tills att en ny styrelse kan väljas. Den fungerande styrelsen har bestått av Ulf Nilsson (ordförande), Janina Kihlgren (kassör), Harriet Persson (sekreterare), Jacques Lagercrantz (protokollförare) och Albin Svensson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av Ulf Nilsson, Janina Kihlgren och Harriet Persson, två i förening.

Revisor har varit Grant Thornton med ansvarig revisor Boel Hansson.

Under året har sex lägenheter bytt ägare. 8 medlemmar har inträtt och 6 utträtt under året.

Månadsavgiften har under året varit oförändrad.

Byggnaden är försäkrad hos Länsförsäkringar till fullvärde.

Föreningens lån finns hos Handelsbanken. Nuvarande kredittid löper till juni 2024. Räntesatsen är 1,22%. Amortering sker med 120.000 kr per år. 204

Löpande underhåll har skett å fastigheten.

Pga den rådande Covid-pandemin har arbeten som berört bostäder begränsats. Planerade arbeten har skjutits framåt i tiden.

Åtgärder av större omfattning som behöver utföras inom 5 till 10 år är renovering av avloppsrör och hissar.

Även vår trädgård har farit illa på grund av kommunens och Trafikverkets alltför intensiva saltspridning å intilliggande gator och vägar.

Enligt stämmobeslut har avsättning till förnyelsefond skett med 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

Flerårsöversikt (belopp i kr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1130000	1118500	1121000	1121000
Resultat efter finans. poster	218998	33729	232785	206145
Soliditet %	33	29	28	24
Årsavgift per kvm bostadsyta	459	459	459	459
Driftskostnad per kvm dito	247	232	225	234
Räntekostnad per kvm dito	17	18	18	19

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disp av stämma	Belopp vid årets ing.
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	62592			62592
Förnyelsefond	101473		49407	52066
S:a bundet eget kapital	164065			114658
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1267141		-15678	1282819
Årets resultat	218998	218998	-33729	33729
S:a fritt eget kapital	1486139	218998		1316548
S:a eget kapital	1650204	218998		1431206

Föreningens fastighet är taxerad till 28194000 kr, varav marken 11725000 kr.

Ett skattemässigt outnyttjat underskott om 503964 kr finnes.

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (belopp i kr)

disponeras sålunda

balanserat resultat	1267141
årets resultat	218998
totalt	1486139
att 0,3 % av byggnadens tax värde avsättes till förnyelsefond	49407
att balanseras i ny räkning	1436732

RESULTATRÄKNING	Not	Tusental kr	
		2020	2019
Nettoomsättning	2	1130	1119
Summa intäkter		1130	1119
Rörelsens kostnader			
Drift	3, 4	-719	-702
Underhåll	5	-87	-282
Avskrivning enl plan	6	-58	-58
Extra ord kostnad		-7	0
Summa kostnader		-871	-1042
Bruttoresultat		259	77
Rörelseresultat		259	77
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-40	-43
Försäkringsersättningar		0	0
Summa finansiella poster		-40	-43
ÅRETS RESULTAT		219	34

Brf Dalen 746000-1204

BALANSRÄKNING	Not	Tusental kr	
		20201231	20191231
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	2732	2790
Mark		150	150
Summa materiella anläggningstillgångar		2882	2940
Summa anläggningstillgångar		2882	2940
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran å skattekonto		11	11
Hyres- och avgiftsfordran		27	14
Skattefordran		26	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34	34
Summa kortfristiga fordringar		98	87
Lager			
Varor		4	4
Summa lager		4	4
Kassa och Bank			
Kassa		0	0
Kreditinstitut		2018	1865
Summa kassa och bank		2018	1865
Summa omsättningstillgångar		2120	1956
SUMMA TILLGÅNGAR		5002	4896

Brf Dalen 746000-1204

BALANSRÄKNING

Not Tusental kr
20201231 20191231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital

Bundet Eget Kapital

Insatskapital	63	63
Förnyelsefond	101	52
Summa bundet Eget Kapital	164	115

Fritt Eget Kapital

Balanserat resultat	1268	1283
Årets resultat	219	34
Summa fritt Eget Kapital	1487	1317
Summa Eget Kapital	1651	1432

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	3040	3160
Summa långfristiga skulder		3040	3160

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		120	120
Leverantörsskulder		89	64
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder (källskatt)		0	0
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	10	102	120
Summa kortfristiga skulder		311	304

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5002 4896

Allmänna redovisningsprinciper (not 1).

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kronor om inget annat anges.

Värderingsprinciper mm.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandetid.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Avskrivningstiden är 100/130 år, 1%. Byggnaden kommer att vara fullt avskriven 2068.

Noter (belopp i 1000-tal kr)

	2020	2019
2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1081	1081
Årsavgifter lokaler	38	38
Övriga intäkter	11	0
Summa	1130	1119
3 Drift		
Revisionsarvode	25	25
Förvaltningskostnaden	31	8
Vatten	100	97
Värme	223	239
El	33	36
Sophämtning ordinarie	15	17
Sophämtning återvinning	11	11
Trädgård och trappstäd	33	3
Fastighetsförsäkring	26	25
Kabel-TV	32	32
Fastighetsskatt/avgift	68	66
Avgiftsförluster	0	0
Summa	597	559
4 Styrelsearvoden och löner		
Styrelsearvoden	25	30
Löner till styrelsen (avser fastighetssköts)	85	95
Sociala avgifter och försäkringar	12	18
Summa	122	143
5 Underhåll		
Löpande underhåll	87	282
6 Avskrivningar		
Av byggnad enligt plan	58	58

	20201231	20191231
7 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	6508	6508
Under året anskaffat	0	0
Under året avfört belopp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6508	6508
Ingående avskrivningar	3568	3510
Årets avskrivningar	58	58
Utgående ackumulerade avskrivningar	3626	3568
Utgående planenligt restvärde	2882	2940
Taxeringsvärden		
Byggnader	16469	16469
Mark	11725	11725
Summa byggnader och mark	28194	28194
Underlag för beräkning fastighetsavgift	21435	20655
Underlag för beräkning av fastighetsskatt	394	394
Fastighetsavgift utgår med 0,3% av underlaget		
Fastighetsskatt utgår med 1% av underlaget		
8 Långfristiga skulder		
Skuld till kreditinstitut. Del som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	2560	2680
9 Ställd säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3885	3885
10 Upplupna skulder och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda intäkter	71	84
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	5	5
Upplupna arvoden	0	4
Upplupna sociala avgifter	1	2
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna kostnader för tjänster	25	25
Summa	102	120
11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
Styrelsesuppleant Jacques Lagercrantz ersätter ordinarie styrelseledamot Janina Kihlgren vid hennes frånvaro avseende undertecknande av årsredovisning räkenskapsåret 2020. DN		

Brf Dalen 746000-1204

Malmö 2021-06-29

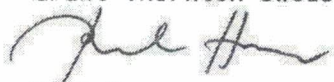

JACQUES LAGERCRANTZ


Ulf Nilsson


Harriet Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2021

Grant Thornton Sweden AB


Boel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalen
Org.nr. 746000-1204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29 juni 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor