

Årsredovisning

Brf Dykaren 23

716402-8396

Styrelsen för Brf Dykaren 23 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Dykaren 23 upplåter bostäder i Stockholm på adressen Igeldammsgatan 10.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2011-05-11 hos Bolagsverket. Byggnaden är uppförd 1929 och marken ägs av föreningen. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Louise Hellqvist, styrelseordförande

Emma Ragell, sekreterare

Sofie Zettergren, kassör

Christine Nilsson, ledamot

Christoffer Swedéus, ledamot

Jenny Viström, suppleant

Joel Bauer, suppleant

REVISOR

KPMG AB

VALBEREDNING

Stig Larsson

Hans Söderberg

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETEN

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten består av 1 flerbostadshus i 6 våningar, med 30 bostadsrätter, och byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är 1 434 kvadratmeter, varav 1 318 kvadratmeter utgör lägenhetsyta BOA och 116 kvadratmeter utgör lägenhetsyta BIA.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätterna enligt följande:

	1rokrå	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Antal	1	11	16	1	1
Kvm	19	375	836	116 *	88

* Bostadsrättens yta utgör biarea då golvnivån ligger under marknivå.

Byggnadens tekniska status:

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År Åtgärd - Kommentar

2018 Radonmätning
 2018 Inköp av nya utemöbler
 2018 Energideklaration
 2017 Fasadrenovering
 2015 Installation av aktivt råttskydd i form av giljotin
 2015 Renovering av tak inkl. installation av säkerhetsanordning för snöröjning
 2014 Byte av skalskydd baksida
 2014 Byte av kodläsenhet
 2013 Byte värmepump
 2013 Installation säkerhetsdörrar
 2013 Trapphusrenovering
 2013 Byte takfläkt
 2013 OVK
 2013 Byte portkodslås
 2013 Stamspolning
 2012 Konvertering av hyreslokal till bostadsrätt - Ombyggnad påbörjad hösten 2012
 2012 Ombyggnad av innergård
 2012 Utbyte av entréport
 2011 Skadedjursförebyggande åtgärder
 2011 Tillbyggnad 10 st balkonger - På gårdsfasad
 2011 Förbättrad tillgänglighet i trapphusentré
 2011 Avverkning av "sjuka" almar
 2011 Byte av torktumlare
 2009 Utbyte av portkodslås
 2008 Hissreparation - Omfattande reparation av maskineri
 2008 Soprummet målades
 2008 Bredband via Com Hem
 2008 Energideklaration

Följande har/bör åtgärdas enligt beslut:

- 1) Åtgärd av fuktskada källarvåning
- 2) Återställning av åskskyddssystem: jordning i mark

FÖRVALTNING

FRUBO AB har skött föreningens ekonomiska förvaltning, samt lägenhetsförteckning.

Övriga avtal:

- Fastighetsförsäkring - Bostadsrätterna
- Fastighetsstädning – Helgeborgs städ AB
- Mattbyte Berendsen Textil Service
- Hisservice - Kone AB
- El och fjärrvärme - Fortum AB
- Kabel TV, bredband - Com Hem AB
- Sophantering - Stockholm Vatten Avfall AB

EKONOMI

Under 2019 har två av bolagets lån förlängts med samma löptid som tidigare och med en något lägre räntesats. Övriga lån för fastigheten fortlöper i övrigt oförändrat. Per 2020.01.01 har ytterligare ett lån om 700 000kr upptagits för att täcka oväntade utgifter som uppstått under året, främst i samband med OVK besiktning. Lånet har en löptid om fem år.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har styrelsearvodet uppgått till 34 998kr, exklusive sociala kostnader.

AVGIFTER I FÖRENINGEN

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är enligt gängse rekommendationer. Föreningar tar ut en förhöjd avgift om 20% för de lägenheter som hyrs ut i andra hand. Detta för att täcka administrativa merkostnader och bortfall i arbetsinsats från medlemmar som inte bor i huset. Föreningen godkänner som regel inte korttidsuthyrning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en OVK besiktning genomförts som visade på ett flertal felinstallerade fläktar. Åtgärder har genomförts under hösten och OVK besiktningen är nu godkänd. Under året har vidare en fuktskada i källarplanet identifierats. Skadan kommer att åtgärdas under 2020.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Tillkommande medlemmar under året	8
Avgående medlemmar under året	5
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	42

Under året har fyra bostadsrätter överlåtit.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	993	992	1 000	987
Resultat efter finansiella poster	-69	164	-637	187
Soliditet %	59	59	57	63
Balansomslutning	11 539	11 658	11 885	11 765
Årsavgift bostäder kr/kvm	686	686	686	673

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 784 249	1 041 603	948 103	-4 208	164 058
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				164 058	-164 058
Förändring underhållsfond			139 854	-139 854	
Årets resultat					-69 089
Belopp vid årets utgång	4 784 249	1 041 603	1 087 957	19 996	-69 089

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	19 996
Årets resultat	-69 089
<i>Summa</i>	<i>-49 093</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna*	177 000
Avsättning till underhållsfond/balkonger**	8 370
Balanseras i ny räkning	-234 463
<i>Summa</i>	<i>-49 093</i>

* avsättning sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

** avsättning sker med samma belopp som är inbetalt av medlemmarna under året.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	992 610	992 430
Övriga rörelseintäkter		16 795	23 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 009 405	1 015 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-729 741	-532 924
Övriga externa kostnader	3	-105 623	-78 809
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-45 005	-37 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 992	-121 992
Summa rörelsekostnader		-1 002 361	-771 523
Rörelseresultat		7 044	244 107
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 481	7 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 992	-87 419
Summa finansiella poster		-76 511	-80 049
Resultat efter finansiella poster		-69 467	164 058
Resultat före skatt		-69 467	164 058
Årets resultat		-69 467	164 058

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 072 032	11 194 024
Inventarier och maskiner		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 072 032</i>	<i>11 194 024</i>
Summa anläggningstillgångar		11 072 032	11 194 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		423	4 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	34 065	61 725
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>34 488</i>	<i>65 782</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		432 682	398 291
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>432 682</i>	<i>398 291</i>
Summa omsättningstillgångar		467 170	464 073
SUMMA TILLGÅNGAR		11 539 202	11 658 097

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 784 249	4 784 249
Upplåtelseavgifter		1 041 603	1 041 603
Fond för yttre underhåll		1 087 957	948 103
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>6 913 809</i>	<i>6 773 955</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 996	-4 208
Årets resultat		-69 467	164 058
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-49 471</i>	<i>159 850</i>
Summa eget kapital		6 864 338	6 933 805
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	4 294 676	4 416 652
Summa långfristiga skulder		4 294 676	4 416 652
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		121 976	100 000
Leverantörsskulder		170 968	84 440
Skatteskulder		1 708	3 808
Övriga skulder		660	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	84 876	119 392
Summa kortfristiga skulder		380 188	307 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 539 202	11 658 097

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Entréport 2012	3,3	30
Innergård 2012	5	20
Inventarier	20	5
Säkerhetsdörrar	3,3	30

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	984 240	984 240
	Balkongtillägg	8 370	8 190
	Summa	992 610	992 430

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	-11 646	-9 945
	Fastighetsstädning	-26 640	-29 163
	OVK	-17 500	-
	Radon	-1 730	-2 245
	El	-37 230	-37 054
	Uppvärmning	-186 735	-188 074
	Fastighetsavgift/skatt	-41 310	-40 110
	Vatten och avlopp	-43 064	-42 267
	Sophämtning/renhållning	-23 421	-22 862
	Snöröjning/sandning	-21 665	-10 297
	Fastighetsförsäkring	-67 192	-61 724
	Grundavtal/besiktning hissar	-4 860	-6 320
	Kabel-TV	-22 662	-22 253
	Reparation och underhåll	-22 165	-25 645
	Rep/underh/bevakningskostnader jour	-10 915	-21 535
	Reparation och underhåll ventilation	-111 250	-
	Reparation och underhåll el	-32 422	-
	Reparation och underhåll VVS	-36 820	-
	Försäkringsskador/självrisker	-3 869	-
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-6 645	-13 430
	Summa	-729 741	-532 924

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-15 000	-13 750
	Kameral förvaltning	-39 345	-37 044
	Kameral förvaltning, extra	-3 545	-2 468
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 400	-145
	Föreningsomkostnader	-652	-
	Konsultkostnader	-38 934	-
	Bankkostnader	-2 037	-1 735
	Föreningsavgifter	-4 710	-4 620
	Övriga främmande tjänster	-	-19 047
	Summa	-105 623	-78 809

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	14 461 895	14 461 895
	Utgående anskaffningsvärden	14 461 895	14 461 895
	Ingående avskrivningar	-3 267 871	-3 145 879
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-121 992	-121 992
	Utgående avskrivningar	-3 389 863	-3 267 871
	Redovisat värde	11 072 032	11 194 024

* Varav Mark: 5 333 420 kronor

Taxeringsvärde Byggnad 20 000 000
Taxeringsvärde Mark 39 000 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Anticimex	1 591	20 573
	Bostadsrätterna, fast.försäkring	16 615	14 970
	Com Hem AB	5 786	5 683
	Bostadsrätterna - föreningsavgift	-	4 710
	FRUBO AB	10 073	10 482
	Boax Service	-	5 307
	Summa	34 065	61 725

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 532417 2029-03-30 2,06%	550 000	550 000
	Stadshypotek 794286 2024-10-30 1,17%	439 528	439 528
	Stadshypotek 794285 2020-10-30 2,59%	819 124	919 124
	Stadshypotek 799647 2024-12-01 1,22%	1 758 000	1 758 000
	Stadshypotek 27137 2020-06-01 1,15%	850 000	850 000
	Kort del av långfristiga lån	-121 976	-100 000
	Summa	4 294 676	4 416 652

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 3 806 772 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	40 626	80 863
	Upplupna utgiftsräntor	6 627	9 856
	Fortum	26 519	28 673
	Stockholm Vatten och Avlopp	11 104	–
	Summa	84 876	119 392

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 650 000	9 650 000
	Summa ställda säkerheter	9 650 000	9 650 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-

Louise Hellqvist

Emma Ragell

Sofie Zettergren

Christine Nilsson

Christoffer Swedéus

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Daniel Önell

Huvudansvarig auktoriserad revisor